



ООО "Центр-Консультант"

ОГРН 1025402469300 от 23.10.2002 г.

630004, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 21/1, корпус 2, офис 16

тел/факс (383) 319-18-97

E-mail: ckons54@gmail.com

Исходящий №310320/1
от 31.03.2020 г.
Генеральный директор
ООО "Центр-Консультант"



Ю.В. Королёва

**Финансовому управляющему
Большакову Роману Николаевичу**

**(действующему согласно решению
Арбитражного суда Новосибирской области
по делу №А45-9317/2018 от 28.04.2018 г.).**

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Квартиры, назначение: жилое помещение. Площадь: 85,2 кв. м. Этаж: 15. Адрес:
630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91.
Кадастровый номер: 54:35:101685:57

Заказчик: Финансовый управляющий Большаков Роман Николаевич

Правообладатели: Решетников Алексей Александрович, Решетникова
Светлана Витальевна

г. Новосибирск, 2020 г.

Уважаемый Роман Николаевич!

В соответствии с Договором №3103-о/20 от 31.03.2020 г. об оказании услуг по оценке Оценщики ООО "Центр-Консультант" провели оценку рыночной стоимости:

• Квартиры, назначение: жилое помещение. Площадь: 85,2 кв. м. Этаж: 15. Адрес: 630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91. Кадастровый номер: 54:35:101685:57.

Цели и задачи оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи на торгах в процессе проведения процедур банкротства физического лица в соответствии с ФЗ № 127 от 26.10.2002 г. (в действующей на дату оценки редакции).

Оценка производилась по состоянию на 31.03.2020 г. Оценка выполнена на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также информации собранной Оценщиками непосредственно при проведении работ по оценке. Осмотр объекта не проводился, состояние ввиду невозможности проведения принято как среднее по рынку состояние - с простой (эконом-класс)¹ отделкой, без наличия встроенной мебели и техники.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7; Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков (ССО РОО 2015)", Стандарты и правила Ассоциации "Экспертный совет".

В соответствии с произведенными расчетами, на дату оценки (31.03.2020 г.) рыночная стоимость объекта оценки составила, округлено до тысяч рублей (НДС не предусмотрен)²:

6 190 000 (Шесть миллионов сто девяносто тысяч) рублей

В случае выяснения обстоятельств, говорящих в пользу того, что квартира находится в состоянии соответствующем по состоянию отделки "евроремонту", ее стоимость может быть увеличена в пределах 6-11%, в зависимости от состояния ремонтных работ и использованных в ходе ремонта материалов повышенного качества¹

Без письменного согласия ООО "Центр-Консультант" настоящий отчет не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором. Ни Отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

По вопросам связанным с настоящим Отчетом, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Наш тел./факс: (383) 319-18-97, E-mail: skons54@gmail.com.

Благодарим, за возможность оказать Вам услугу.

Старший оценщик



З.В. Воробьева

**Генеральный директор
ООО "Центр-Консультант",
Главный оценщик**



Ю.В. Королёва

¹ подробнее см. рис. 2.1.3.3

² рыночная стоимость НДС не предусматривает согласно пп.22 п.3 ст.149 НК РФ

Оглавление

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И СОБСТВЕННИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.4.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	7
1.5.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
1.6.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
1.7.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	10
1.9.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
1.10.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
1.11.	ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОТЧЕТА. БАЗА ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ.....	12
1.12.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	13
1.13.	ПОНЯТИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	13
2.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
2.3.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
2.4.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
2.5.	ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ	20
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
3.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	20
	АНАЛИЗ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА МАРТ 2020 ГОДА	20
	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ 2019 Г.	26
3.2.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	31
	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	37
3.3.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	40
3.4.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СЕГМЕНТЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	40
4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
4.1.	Анализ наиболее эффективного использования.....	41
4.2.	ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ	42
4.2.1.	ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
4.2.2.	ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	43
4.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
4.3.1.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	44
4.4.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	53
5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ	53
6.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	55
7.	ПРИЛОЖЕНИЯ (КОПИИ ДОКУМЕНТОВ)	56
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. "Документы Оценщика"	57
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. "Источники информации по объектам-аналогам (копии электронных СМИ)"	71
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. "Документы на объект оценки"	78

1. Общие сведения
1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1.1.

Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор об оценке недвижимого имущества №3103-о/20 от 31.03.2020 г.
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Объект оценки (наименование в соответствии с правоустанавливающими документами)	Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: 85,2 кв. м. Этаж: 15. Адрес: 630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91. Кадастровый номер: 54:35:101685:57
Общая площадь объекта оценки	85,2 кв. м
Местоположение	630112, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91
Кадастровый (или условный) номер	54:35:101685:57
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Не предусмотрена, так как собственниками являются физические лица
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая совместная собственность
Правообладатели	1. Решетников Алексей Александрович (01.03.1965 год рождения. Место рождения: г. Новосибирск. Гражданство: Российская Федерация. СНИЛС: 108-972-300 70. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 50 09 645816, дата выдачи: 24.03.2010 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Новосибирской области в Центральном районе) 2. Решетникова Светлана Витальевна (20.03.1965 год рождения. Место рождения: г. Новосибирск. Гражданство: Российская Федерация. СНИЛС: 015-273-561 29. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 50 09 № 646095, дата выдачи: 19.04.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Новосибирской области в Центральном районе)
Ограничения (обременение) прав, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Не зарегистрировано, документы подтверждающие обратное Оценщику не предоставлялись
Текущее использование объекта оценки	Жилое помещение
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Жилое помещение
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ограничения использования результатов оценки в рамках указанной цели и предполагаемого использования отсутствуют.

Таблица 1.1.2.

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.³	Стоимость по доходному подходу, руб.²	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Вес подхода, %	100,00	-	-	-
Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: 85,2 кв. м. Этаж: 15. Адрес: 630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91. Кадастровый номер: 54:35:101685:57	6 190 000	Не применялся	Не применялся	6 190 000⁴

³ Отказ от затратного и доходного подходов представлен в п. 4.2 настоящего отчета

⁴ принято как среднее по рынку состояние - с простой (эконом-класс) отделкой см. подробнее рис. 2.1.3.3., без наличия встроенной мебели и техники

На дату оценки (31.03.2020 г.) рыночная стоимость объекта оценки составила, округлено до тысяч рублей (НДС не предусмотрен):

6 190 000 (Шесть миллионов сто девяносто тысяч) рублей

В случае выяснения обстоятельств, говорящих в пользу того, что квартира находится в состоянии соответствующем по состоянию отделки "евроремонту", ее стоимость может быть увеличена в пределах 6-11%, в зависимости от состояния ремонтных работ и использованных в ходе ремонта материалов повышенного качества⁵

Пределы применения полученного результата

Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки может быть использована для совершения сделки купли-продажи на торгах в процессе проведения процедур банкротства физического лица в соответствии с ФЗ № 127 от 26.10.2002 г. (в действующей на дату оценки редакции), и действительна в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.2.1

Задание на оценку

Объект оценки (наименование в соответствии с правоустанавливающими документами)	Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: 85,2 кв. м. Этаж: 15. Адрес: 630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91. Кадастровый номер: 54:35:101685:57
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Составные части объекта оценки отсутствуют
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	См. п. 1.9 настоящего отчета
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей совместной собственности.
Правообладатели	1. Решетников Алексей Александрович (01.03.1965 год рождения. Место рождения: г. Новосибирск. Гражданство: Российская Федерация. СНИЛС: 108-972-300 70. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 50 09 645816, дата выдачи: 24.03.2010 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Новосибирской области в Центральном районе) 2. Решетникова Светлана Витальевна (20.03.1965 год рождения. Место рождения: г. Новосибирск. Гражданство: Российская Федерация. СНИЛС: 015-273-561 29. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 50 09 № 646095, дата выдачи: 19.04.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Новосибирской области в Центральном районе)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли-продажи на торгах в процессе проведения процедур банкротства физического лица в соответствии с ФЗ № 127 от 26.10.2002 г. (в действующей на дату оценки редакции)
Ограничение, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Ограничения использования результатов оценки в рамках указанной цели и предполагаемого использования отсутствуют.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость в соответствии со ст. 3 Закона "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
Сведения о возможных границах интервала определяемой стоимости	Без указания возможных границ интервала определяемой стоимости

⁵ подробнее см. рис. 2.1.3.3
ООО "Центр-Консультант"
ckons54@gmail.com

Используемые стандарты	Федеральные стандарты оценки: ФСО, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)), №298 (Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)), №299 (Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)), Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (Оценка недвижимости (ФСО №7)), Свод стандартов РОО (ССО РОО 2015), Стандарты и правила Ассоциации "Экспертный совет"
Допущения, на которых должна основываться оценка	см. п. 1.7 настоящего отчета
Сведения об обременениях на объект оценки	см. п. 2.1.2 настоящего отчета
Дата заявления на оценку	31.03.2020 г.
Дата оценки	31.03.2020 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	31.03.2020 - 31.03.2020 г.
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр объекта не проводился, состояние ввиду невозможности проведения осмотра, принято как среднее по рынку состояние - с простой (эконом-класс) отделкой см. подробнее рис. 2.1.3.3., без наличия встроенной мебели и техники, более подробная информация представлена в п.1.7.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	
Дата составления отчета	31.03.2020 г.
Порядковый номер отчета	310320/1
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.3. Сведения о Заказчике оценки и собственниках объекта оценки

Заказчик, Большаков Роман Николаевич (ИНН 540620103044, СНИЛС 008-210-547 02, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 630112, обл Новосибирская, г Новосибирск, ул. Ипподромская, 30, 363) – член Ассоциации "СГАУ" (ОГРН 1028600516735, ИНН 8601019434, адрес: 121059, ХМАО-Югра, Москва, Бережковская набережная, 10, 200), является финансовым управляющим при проведении банкротства одного из собственников Объекта оценки (Решетникова Алексея Александровича). Действует согласно решения Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-9317/2018 от 28.04.2018 г.).

Таблица 1.3.2.

Сведения о собственниках объекта оценки

Ф.И.О	Решетников Алексей Александрович	Решетникова Светлана Витальевна
Данные согласно Выписке из ЕГРН от 14.01.2020	01.03.1965 год рождения. Место рождения: г. Новосибирск. Гражданство: Российская Федерация. СНИЛС: 108-972-300 70. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 50 09 645816, дата выдачи: 24.03.2010 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Новосибирской области в Центральном районе	20.03.1965 год рождения. Место рождения: г. Новосибирск. Гражданство: Российская Федерация. СНИЛС: 015-273-561 29. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 50 09 № 646095, дата выдачи: 19.04.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Новосибирской области в Центральном районе

1.4. Сведения об Оценщиках⁶

Таблица 1.4.1.

Сведения об Оценщиках		
Общие сведения		
ФИО	Королёва Юлия Викторовна	Воробьева (Фалалеева) Зинаида Викторовна
Контактный телефон	тел/факс (383) 319-18-97	тел/факс (383) 319-18-97
Почтовый адрес	630004, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 21/1, корпус 2, 4 этаж, оф. 16	630004, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 21/1, корпус 2, 4 этаж, оф. 16
Адрес электронной почты	ckons54@gmail.com	ckons54@gmail.com
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Включена в Реестр оценщиков Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" ((местонахождение: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1 (юридический адрес), г. Москва, 1-й Басманный пер., 2А (фактический адрес)) "29" декабря 2007 г. за регистрационным №002494	Включена в Реестр оценщиков Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный Совет" ((местонахождение: г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2) "02" июля 2015 г., за регистрационным №1710
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке ИВС 0102804 от 25.07.2003 г. выдан Новосибирской государственной академией экономики и управления, Свидетельство о повышении квалификации от 2006 г.	Диплом о профессиональной переподготовке 54АЕ 000162 от 29.04.2015 г. НОУ ВПО "Сибирская академия финансов и банковского дела"
Сведения о страховании гражданской ответственности	Имущественная ответственность застрахована в АО "АльфаСтрахование" на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей сроком на один год с 29.06.2019 г. по 28.06.2020 г. (Полис (Договор) №0991R/776/20248/19 страхования ответственности оценщика от 11.06.2019 г.) АО "АльфаСтрахование", СПАО "Ингосстрах" на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей (Договор (Страховой полис) №433-121121/18/0325R/776/00002/18-002494 от "07" сентября 2018 г.) сроком с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г.	Имущественная ответственность застрахована в: АО "АльфаСтрахование" на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей сроком на один год с 01.07.2019 г. по 30.06.2020 г. (Полис (договор) № 0991R/776/20247/19 страхования ответственности оценщика от 11.06.2019 г.); САО "ВСК" на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей (Полис (Договор) №1700SB4003011 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 23.05.2017 г. сроком на три года с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г.)
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002273-1 от 19.01.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002389-1 от 25.01.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в	Требование о независимости выполняется	Требование о независимости выполняется

⁶ Копии настоящих документов представлены в Приложении 2 настоящего отчета

Общие сведения		
Российской Федерации"		
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет	7 лет
Квалификация	Главный оценщик	Старший оценщик
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Участвовала, провела проверку расчетов и отчета	Участвовала, провела расчеты и составила отчет об оценке
Информация о юридическом лице, с которым Оценщики заключил трудовой договор		
Организационно – правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр-Консультант"	
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1025402469300, дата присвоения 23.10.2002 г	
Место нахождения	г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 21/1, корпус 2, офис 16, тел./факс (383) 319-18-97	
Сведения о страховании ответственности компании	Имущественная ответственность застрахована в АО "МАКС" на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей сроком на один год с 04.05.2019 по 03.05.2020 (Страховой полис № 11989/125-5020366 от 29.04.2019 г.)	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах	Специалисты и организации не привлекались	

Источник: данные Оценщика

1.5. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением Оценщик удостоверяет нижеследующее:

- Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
- Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов Отчета.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Оценка имущества выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), а также в соответствии с:
 - ✓ Приказом Министерства экономического развития РФ "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Федеральный стандарт оценки №1)" от 20.05.2015 г. №297;
 - ✓ Приказом Министерства экономического развития РФ "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (Федеральный стандарт оценки №2)" от 20.05.2015 г. №298;
 - ✓ Приказом Министерства экономического развития РФ "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (Федеральный стандарт оценки №3)" от 20.05.2015 г. №299;
 - ✓ Приказом Министерства экономического развития РФ "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (Федеральный стандарт оценки №7)" от 25.09.2014 г. №611;
 - ✓ Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015);
 - ✓ Стандарты и правила Ассоциации "Экспертный совет".
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни Отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

- Данный Отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя (Заказчика) и Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на настоящий Отчет;
- Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.

Пределы применения полученного результата

Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки может быть использована для совершения сделки купли-продажи на торгах в процессе проведения процедур банкротства физического лица в соответствии с ФЗ № 127 от 26.10.2002 г. (в действующей на дату оценки редакции), и действительна в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

Общее состояние отделки объекта оценки, ввиду отсутствия достоверной информации о состоянии, и невозможности проведения осмотра, принято как среднее по рынку состояние - с простой (эконом-класс) отделкой см. подробнее рис. 2.1.3.3., без наличия встроенной мебели и техники.

В случае выяснения обстоятельств, говорящих в пользу того, что квартира находится в состоянии соответствующем по состоянию отделки "евроремонту", ее стоимость может быть увеличена в пределах 6-11%, в зависимости от состояния ремонтных работ и использованных в ходе ремонта материалов повышенного качества⁷

Старший оценщик



З.В. Воробьева

Главный оценщик



Ю.В. Королёва

1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процедура оценки имущества включает в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки. В соответствии с ФСО, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)), №298 (Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)), №299 (Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)), проведение оценки включает следующие основные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

5. Составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки;

⁷ подробнее см. рис. 2.1.3.3

▪ документов технической инвентаризации, заключения экспертиз и другие документы по объекту оценки.

Оценщик анализирует рынок объекта оценки, основные ценообразующие и внешние факторы, влияющие на его стоимость, а также объекты-аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщику при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Допущения:

1. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

2. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном Отчете.

3. Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем, знаний был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась.

4. Оценщик не имеет никакой информации о каком-либо исследовании или отчете, указывающем на присутствие экологических загрязнений или опасных факторов, связанных с объектом оценки. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на оцененном объекте или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объекта, которое может вызвать загрязнение, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.

5. Оценщик не имеет информации о документально подтвержденных имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, поэтому оценка производится исходя из предположения об отсутствии таких прав.

6. Оценка проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и экологических загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе оценки.

Ограничительные условия:

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

2. Невозможность разглашения результатов настоящего Отчета определяется Кодексом этики профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик. Оценщики обязуются сохранить конфиденциальность в отношении результатов оценки и информации, полученной от Заказчика.

3. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

4. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что данный объект, либо его составляющие будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

5. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.

6. Осмотр объекта оценки не производился, поскольку доступ на объект ограничен собственником, со слов финансового управляющего, Оценщики не были допущены на объект оценки. Ввиду этого, Оценщиком принимается состояние отделки принято как среднее по рынку состояние - с простой (эконом-класс) отделкой см. подробнее рис. 2.1.3.3., без наличия встроенной мебели и техники. Все дальнейшие расчеты выполнены с учетом этого ограничения.

7. На дату оценки (31.03.2020 г.) соответствие либо не соответствие технических характеристик объекта оценки имеющемуся плану (согласно выписке из ЕГРН от 14.01.2020 г.) не выявлены, поскольку осмотр не производился, сведения Заказчиком не предоставлены, поэтому в данном случае Оценщиком принято допущение, что объект не имеет несогласованных перепланировок и встроенной мебели, которую невозможно демонтировать без существенного для нее ущерба.

Специальные ограничительные условия:

8. По состоянию на дату оценки, существующие ограничения (обременения) права на объект оценки: не зарегистрированы, согласно выписке из ЕГРН от 14.01.2020 г. (копия представлена в Приложении к настоящему Отчету), иные сведения и документы подтверждающие обратное Оценщику не предоставлялись.

9. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция "задать точность как на экране".

10. Рыночная стоимость НДС не предусматривает согласно пп.22 п.3 ст. 149 НК РФ.

11. Итоговое значение рыночной стоимости приведено округленно до тысяч рублей.

12. Иные допущения и ограничительные условия отсутствуют.

Таблица 1.7.1.

Данные, использованные при проведении оценки

Данные, использованные при проведении оценки	Источники получения данных
Нормативно – правовые акты	См. п. 6 настоящего отчета
Справочная, учебная литература	См. п. 6 настоящего отчета
Стандарты оценки	См. п. 6 настоящего отчета
Информационные системы и справочники	- Система "Консультант"; - Система "Гарант"
Анализ рынка	- Сайт Федеральной службы государственной статистики (РОССТАТ) http://www.gks.ru/, режим доступа свободный; - Сайт СтатРитейл https://statrilt.ru, режим доступа платный; - Сайт федеральной службы государственной статистики Новосибирской области: http://www.novosibstat.ru/, дата публикации не указана, режим доступа свободный; - Данные о ценах предложений с объектами из сегмента рынка, к которым может быть отнесен объект оценки: - Сайт https://ngs.ru, режим доступа свободный; - Сайт http://yur-gazeta.ru/ekonomika/nedvijimost-v-novosibirske-2020-ceny-novostroiki-vtorichka-obzor.html, режим доступа свободный; - Сайт https://ksonline.ru/364290/kakim-byt-uhodyashhij-god-dlya-rynka-nedvizhimosti/, режим доступа свободный; - Сайт https://novosibirsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit, режим доступа свободный; - Сайт Источник: http://www.ridasib.com, режим доступа свободный
Данные, при использованные при проведении расчетов	Статриелт – Statrilt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), сайт: https://statrilt.ru, режим доступа платный (информация представлена как актуальная на 01.01.2020 г.)

Данные, использованные при проведении оценки	Источники получения данных
Иные данные	По тексту настоящего отчета

Источник: Данные собранные Оценщиком в процессе оценки

1.9. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие документы (копии представлены в Приложении 3 настоящего отчета):

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.01.2020 г.;
- Решение Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-9317/2018 от 28.04.2018 г.

1.10 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, обязателен к применению в силу закона;
- Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, обязателен к применению в силу закона;
- Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, обязателен к применению в силу закона;
- Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, обязателен к применению в силу закона;

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО:

- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015);
- Стандарты и правила Ассоциации "Экспертный совет".

Статьей 15 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

1.11. Цели и задачи отчета. База оценки. Обоснование применения

Базой оценки является рыночная стоимость, на основании нижеизложенных суждений:

1. Основой возникновения рыночной стоимости является наличие продавца и покупателя. Поскольку Заказчик может выступить в качестве продавца, а объект оценки имеет потенциальных покупателей, Оценщиком делается вывод о возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

2. Рыночная стоимость определяется в случаях, когда объект может быть выставлен на открытый рынок для продажи в течение разумно необходимого времени. Поскольку оцениваемый объект может быть реализован на открытом рынке как самостоятельный, без каких-либо дополнительных условий, Оценщиком также делается вывод о возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

3. В отношении объекта оценки возможно соблюдение всех пяти условий рыночной стоимости, перечисленных в Федеральном законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют

разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Цель настоящей оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи на торгах в процессе проведения процедур банкротства физического лица в соответствии с ФЗ № 127 от 26.10.2002 г. (в действующей на дату оценки редакции).

1.12. Сведения об имущественных правах. Оцениваемые права

На дату оценки, оценивается право общей совместной собственности на объект оценки, а именно: квартиру, назначение: жилое помещение. Площадь: 85,2 кв. м. Этаж: 15. Адрес: 630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91. Кадастровый номер: 54:35:101685:57. Правообладатели объекта оценки: Решетников Алексей Александрович, Решетникова Светлана Витальевна.

Согласно статье 209 Гражданского кодекса РФ:

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

1. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

2. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

3. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Таким образом, в рамках данного Отчета оценивается право общей совместной собственности на объект оценки.

1.13. Понятие рыночной стоимости, термины и определения

В настоящем отчете используются понятия и определения, применяемые в законодательстве Российской Федерации, обычные термины, применяемые в математической статистике, и системные термины, применяемые в нормативных документах.

Понятие оценочной деятельности. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3 Федерального закона от "29" июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от "29" июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Оценка имущества – это определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1, ФСО-2 разд. II, III:

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Иные понятия и определения, используемые в настоящем Отчете:

Имущество - это совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Права на недвижимость – имущественные права, связанные с пользованием, владением и распоряжением недвижимостью.

Право требования – право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.).

2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1.1. Сведения об имущественных правах

Смотрите пункт 1.12 настоящего отчета "Сведения об имущественных правах. Оцениваемые права".

2.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

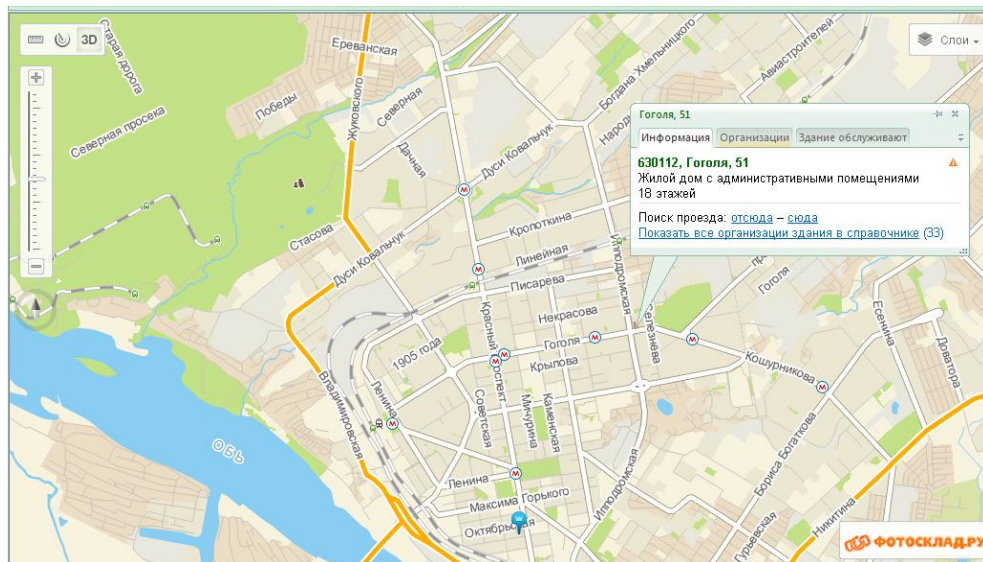
По состоянию на дату оценки, ограничение (обременение) права на объект оценки: не зарегистрировано, подробнее см. п. 1.7.

2.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

В настоящем отчете, объектом оценки является:

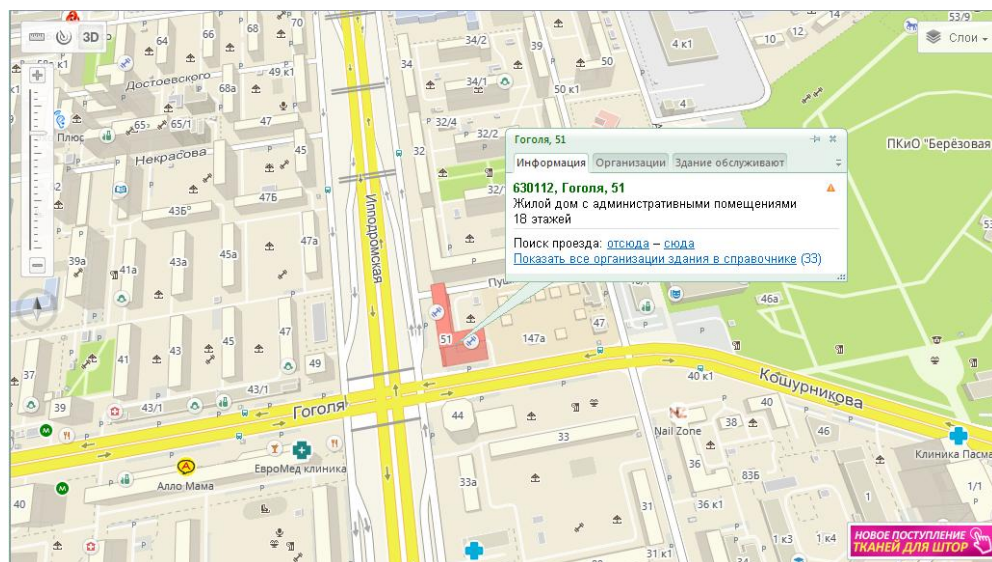
- Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: 85,2 кв. м. Этаж: 15. Адрес: 630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91. Кадастровый номер: 54:35:101685:57

Местоположение оцениваемого объекта представлено на Рисунках 2.1.3.1 и 2.1.3.2 ниже.



Источник: Дубль Гис Новосибирск

Рис. 2.1.3.1 - Фрагмент карты местности расположения объекта оценки в границах населенного пункта



Источник: Дубль Гис Новосибирск

Рис. 2.1.3.2 - Фрагмент карты местности расположения объекта оценки в границах квартала

Анализ местоположения объекта оценки представлен в Таблице 2.1.3.1.

Таблица 2.1.3.1.

Описание района окружения объекта оценки

Местоположение	630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91
Тип и качество окружающей застройки	Ближайшее окружение составляют жилые дома
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Объект оценки находится в зоне застройки средне- и многоэтажными жилыми домами, а также частным сектором
Доступные инженерные коммуникации	Электрические сети, водопровод, сети канализации, теплотрасса, телефонная сеть
Близость к скоростным магистралям	Ближайшая значимая улицы: ул. Ипподромская, Гоголя, Кошурникова
Транспортная доступность	Транспортная доступность объекта хорошая. Ближайшая остановка общественного транспорта: "Ипподромская" (ул. Гоголя) (около 200 м)
Ближайшая станция метро	Ближайшая станция метро - "Маршала Покрышкина" (около 400 м)
Наличие зеленых насаждений	Озеленение территории отсутствует
Наличие охраняемой парковки для автомобилей	Отсутствует
Экологическое состояние	Экологическое состояние района окружения объекта оценки можно охарактеризовать как нестабильное, ввиду близости к крупной транспортной магистрали
Социальная инфраструктура	Развита. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры (магазины, школы, аптеки и т.д) расположены в непосредственной близости к объекту оценки
Наличие иных расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих потребительскую привлекательность конкретного двора/района	Нет
Престижность района	Средняя

Источник: данные собранные в процессе оценки Оценщиком.

Исходя из представленного описания района окружения объекта оценки, можно выделить положительные характеристики местоположения:

- обеспеченность объектами социальной инфраструктуры.
- Транспортная доступность.

Отрицательные характеристики местоположения:

- экологическое состояние района окружения: нестабильное.
- престижность района: средняя.

Основные характеристики объекта оценки представлены в Таблице 2.1.3.2.

Таблица 2.1.3.2.

Описание объекта оценки

Наименование	Характеристики	Источник информации
Объект оценки	Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: 85,2 кв. м. Этаж: 15. Адрес: 630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91. Кадастровый номер: 54:35:101685:57	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 14.01.2020 г.
Адрес объекта оценки	630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91	
Кадастровый (или условный) номер	54:35:101685:57	
История создания и эксплуатации здания, в котором расположен объект оценки:		
Тип здания	Жилой дом	Данные сайта: http://www.n-s-k.net/fix/info/?street=%C3%CE%C3%CE%CB%DF&house=51
Год постройки здания	2013	
Износ по Техпаспорту, %	Нет данных	
Износ, рассчитанный Оценщиком, % ⁸	4,67	Извлечение из Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденного Госстроем СССР 08.09.1964 г.
Начальное функциональное назначение	Жилой дом	Данные сайта: http://www.n-s-k.net/fix/info/?street=%C3%CE%C3%CE%CB%DF&house=51
Текущее использование	Жилой дом	
Основные характеристики здания, в котором расположен объект оценки:		
Площадь застройки, кв. м	Нет данных	Данные сайта http://www.n-s-k.net/fix/info/?street=%C3%CE%C3%CE%CB%DF&house=51
Строительный объем, куб. м	Нет данных	
Общая площадь жилых помещений здания, кв. м	Нет данных	
Фундамент	Нет данных	
Материал стен	Кирпич	
Перекрытия	Железобетонные	
Кровля	Нет данных	
Этажность дома	18	Открытые данные Яндекс панорамы
Общее состояние дома	Хорошее	
Внешний вид фасада дома	Внешний фасад дома в отличном состоянии	
Состояние подъезда	Состояние подъезда отличное	
Основные характеристики объекта оценки:		
Общая площадь, кв. м	85,2	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 14.01.2020 г.
Расчетная площадь, кв. м	85,2	
Жилая площадь, кв. м	Нет данных ⁹	
Площадь кухни, кв.м		
Внутренняя высота помещений, м		
Этаж	15	
Тип квартиры	Трехкомнатная	
Санузел	Раздельный	

⁸ Износ рассчитан методом срока жизни: нормативный срок службы кирпичных жилых домов составляет 150 лет, хронологический возраст данного жилого дома - 7 лет. Расчет износа: $7/150 \cdot 100\% = 4,67\%$

⁹ Согласно представленной Копии выписки из ЕГРН от 14.01.2020 г. (см. Приложение к настоящему Отчету) нет возможности произвести расчет ввиду плохо читаемой копии

Наименование	Характеристики	Источник информации
Наличие балкона / лоджии	Есть	Сведения Заказчиком не предоставлены
Перепланировки	Нет данных	
Незарегистрированные перепланировки	Нет данных	
Наличие демонтируемого оборудования	Нет данных	
Инженерные сети и коммуникации	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	
Пожарная сигнализация	Нет данных	
Лифт	Есть	
Мусоропровод	Нет	
Домофон	Есть	
Характеристика состояния отделки помещений		
Общее состояние отделки объекта оценки, ввиду отсутствия достоверной информации о состоянии, и невозможности проведения осмотра, принято как среднее по рынку состояние - с простой (эконом-класс) отделкой см. подробнее рис. 2.1.3.3., без наличия встроенной мебели и техники		
Общая характеристика соответствия плана и устройства квартиры по данным Технических документов	На дату оценки (31.03.2020 г.) соответствие либо не соответствие технических характеристик объекта оценки имеющемуся плану (согласно выписке из ЕГРН от 14.01.2020 г.) не выявлены, поскольку осмотр не производился, сведения Заказчиком не предоставлены, поэтому в данном случае, Оценщиком принято допущение (см. 1.7.), что объект не имеет несогласованных перепланировок и встроенной мебели и техники, которую невозможно демонтировать без существенного для нее ущерба, и которая будет реализована вместе с объектом оценки (т.е. останется во владении собственников после продажи объекта оценки)	

Источник: Данные, собранные Оценщиком в процессе оценки, в том числе данные, предоставленные Заказчиком.

Примечание: * Класс качества отделки квартиры определен на основании Корректировок рыночной стоимости квартир по итогам расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2019 г." (<https://statrielt.ru>).

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 17.01.2020 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов **СтатРелт** на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высоко-качественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,07	1,16	1,11
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,92	0,89

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

Источник: <https://statrelt.ru>

Рис. 2.1.3.3. Класс качества отделки

Общее состояние объекта недвижимости можно охарактеризовать как простая. Основные конструктивные элементы здания (кровля, перекрытия, стены, пол) без видимых дефектов.

2.1.4. Сведения об износе

В предоставленной Заказчиком документации, отсутствуют данные о физическом износе здания, в котором расположен оцениваемый объект.

Износ рассчитанный Оценщиком методом срока жизни: нормативный срок службы кирпичных жилых домов составляет 150 лет, хронологический возраст данного жилого дома - 7 лет. Расчет износа: $7/150 \cdot 100\% = 4,67\%$.

2.1.5. Сведения об устареваниях

Функциональное и экономическое устаревания у объекта оценки отсутствуют.

2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Согласно принятым в п.1.7. допущениям, элементы, входящие в состав оцениваемого объекта, которые имели бы специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, на дату оценки отсутствуют.

2.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект оценки используется для эксплуатации в качестве жилого помещения.

2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Кроме описанных выше характеристик объекта, факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.

2.5. Вывод по разделу

В настоящем отчете объектом оценки является:

- Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: 85,2 кв. м. Этаж: 15. Адрес: 630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91. Кадастровый номер: 54:35:101685:57.

На дату оценки объект оценки используется для эксплуатации в качестве жилого помещения.

Достоинствами оцениваемого объекта является: обеспеченность объектами социальной инфраструктуры, транспортная доступность.

Недостатком является: средняя престижность района, нестабильная экологическая обстановка района окружения.

3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость

Недвижимое имущество, подлежащее оценке, находится на территории Новосибирской области, г. Новосибирска, Центрального района (на границе с Дзержинским районом).

В связи с этим, в данном разделе представлено краткое описание местоположения объекта оценки – Новосибирской области, описание социально-экономического положения России в целом и Новосибирской области, а также краткий анализ сектора рынка, к которому относится объект оценки – рынка жилой недвижимости (составлен по данным открытых источников из Интернета, и собственным исследованиям рынка, проведенным Оценщиком).

Макроэкономический анализ среды местоположения объекта оценки составлен с использованием открытой информации по данным СтатРиэлта (<https://statrielt.ru>), а также по информации, подготовленной Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области (gks.novosibstat.ru/default.aspx).

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ политической и социально-экономической обстановки в России по состоянию на март 2020 года ¹⁰

При подготовке обзора использованы материалы подготовленные СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/analiz-rynka>).

Таблица 3.1.1.

Основные экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах)

	2019 г.	В % к 2018 г.	2018 г. в % к 2017 г.	Январь 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5	101,3	102,5	
Индекс промышленного производства		102,4	102,9	
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	5461,3	104,0	99,8	165,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	102,7	460,4
в том числе железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	104,2	209,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	102,8	2632,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	101,4	838,8
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	672,8	97,3	118,6	58,6 ⁵⁾
в том числе: экспорт товаров	418,7	94,5	127,4	
импорт товаров	254,1	102,2	105,6	
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8	101,7	105,4	
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8	100,1	
Среднемесячная начисленная заработная платы работников организаций:				
номинальная, рублей	47468	107,5	110,3	

¹⁰ <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

	2019 г.	В % к 2018 г.	2018 г. в % к 2017 г.	Январь 2020 г.
реальная		102,9	108,5	
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек				0,7

Источник: <https://statistika.ru>

ВВП за 2019г. составил 109 361,5 млрд. рублей (рост +1,3%, за 2018г. - +2,1%). Рост незначительный, учитывая ресурсные возможности страны.

Ключевая ставка Банка России с 10.02.2019г. - 6,00% годовых. Высокая ключевая ставка, с одной стороны, сдерживает необеспеченное кредитование и инфляцию, с другой – сдерживает развитие экономики.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам января 2019/2018гг. составила +2,4%. Уровень инфляции вполне умеренный для стабильного развития экономики.

Сальдированный финансовый результат организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах за 2019 год составил +15414,2 млрд рублей (36,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 17343,5 млрд рублей, 13,3 тыс. организаций имели убыток на сумму 1929,3 млрд рублей). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий – убыточны, что отражает стагнацию экономики.

Суммарная **задолженность организаций** на конец 2019 года составила 117 297,4 млрд рублей, в т.ч. просроченная - 4633,6 млрд рублей - 4,0% от общей суммы задолженности (рост за год +0,4% 2019/2018). Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

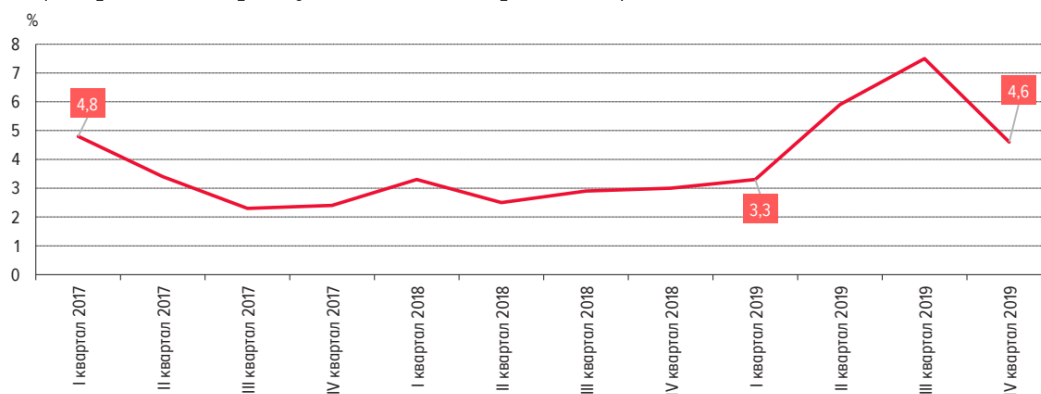
На 01.02.2020г. **депозиты и средства организаций на счетах** (кроме кредитных организаций) в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах составили 28,281 трлн. руб. (+2,3% г/г), **вклады физических лиц** – 30,174 трлн. руб. (+8,8% г/г). **Кредиты нефинансовым организациям** – 33,84 трлн. руб. (+2,0% г/г.), **Кредиты физическим лицам** – 17,787 трлн. руб. (+17,9% г/г.).

Прибыль банковского сектора 2019г. возросла до 1,871 млрд. руб. (+136,9% к уровню на 01.01.2018г., +39,2% к уровню на 01.01.2019г.), но в текущем 2020 году прирост 223 млрд руб. сократился (-15,5%).

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** в 2019 году составил всего 1,7% (+5,4% в 2018г.), что подтверждает ухудшение финансового положения большинства компаний и ухудшение темпов экономического развития страны.

Рост **реальной среднемесячной заработной платы** снизился с +8,5% 2018/2017 до +2,9% 2019/2018,

По оценке Банка России, прирост номинальных располагаемых денежных доходов населения (квартал к кварталу в годовом выражении):



Источник: оценка Банка России.

Источник: <https://statistika.ru>

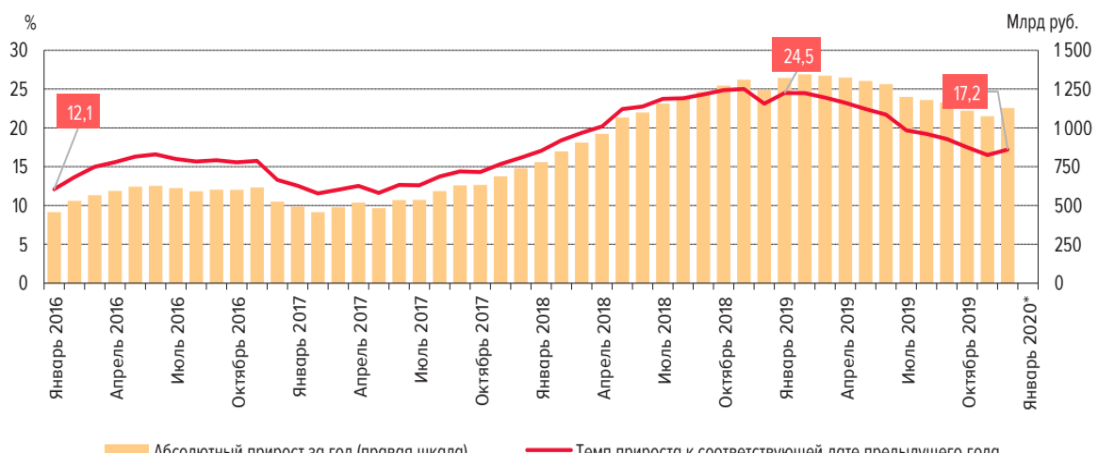
Рис. 3.1.1. - Прирост номинальных располагаемых денежных доходов населения

Профицит **исполнения консолидированного бюджета РФ** и бюджетов государственных внебюджетных фондов за 2019г. составил 2115,0 млрд. руб.

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 21.02.2020г. составили 563,1 млрд долл. США (+17,2% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Объем СМР в 2019 г. составил 9132,1 млрд рублей (в сопоставимых ценах) (+0,6%), введено в эксплуатацию 80,3 млн. кв.м.. В январе 2020 года объем СМР составил 476,7 млрд. руб. (+1,0% г/г.), введено в эксплуатацию 5,0 млн кв.м. общей площади жилых помещений.

Годовая динамика ипотечного жилищного кредитования ИЖК (по данным Банка России):



Источник: <https://statistika.ru>

Рис. 3.1.2. - Годовая динамика ипотечного жилищного кредитования ИЖК

Замедление роста ИЖК отчасти является следствием ужесточения денежно-кредитных условий в конце 2018– начале 2019 г. из-за ухудшения внешних условий. Возобновление планомерного снижения процентных ставок с середины 2019 г. (в декабре ставка по ИЖК стала минимальной – 9%, и продолжила снижение в январе-феврале 2020 г.) будет поддерживать рост ИЖК в 2020 году. Дополнительную поддержку спросу на ИЖК окажет реализация национальных проектов "Жилье и городская среда" и "Демография" (в частности, расширение программы материнского капитала). Качество ИЖК по-прежнему на высоком уровне – доля кредитов с просрочкой платежей более 90 дней составила менее 1,4% на 01.01.2020.

Средняя по стране фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в 2019 г., составила 42132 рубля (в 2018 г. - 41358 рублей).

Для улучшения жилищных условий и поддержки строительной отрасли реализуется госпрограмма "Жилье и городская среда" (бюджет до 2024 года 1066,2 млрд руб.).

Развивается **транспортная и инженерная инфраструктуры**: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента и Латинской Америки.

Наиболее значимые проекты Российской Федерации, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации СССР, запланированные к вводу в действие в 2019-2025 годах:

- газопровод "Сила Сибири" (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),
- газопровод "Северный поток-2" (ввод был запланирован на декабрь 2019г., но сроки перенесены на 2020 год из-за американских санкций на швейцарского субподрядчика),

- газопровод "Турецкий поток" (введен в эксплуатацию 08.01.2020г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (введен 23.12.2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции (пуск намечен на 2020г.),
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введен в 2019 году),
- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),
- Амурский газоперерабатывающий завод в г. Свободный (будет извлекать из природного газа сопутствующие метану газы: этан, пропан, бутан и другие более тяжёлые фракции углеводородов, а также гелий),
- "Запсибнефтехим" в Тобольске – крупнейший нефтехимический проект России (сейчас ведутся пусконаладочные работы),
- "Арктик СПГ-2" мощностью 19,8 млн. т. сжиженного природного газа в год,
- "Ямал СПГ (4-я очередь),
- Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь),
- Тайшетский алюминиевый металлургический завод,
- Судостроительный комплекс "Звезда" (бухта Большой Камень),
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля, растут средства на счетах организаций и населения, укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса. Возможно, измененный в январе 2020 года состав правительства РФ во главе с новым премьер-министром сменят экономический курс в направлении инвестиционного стимулирования и развитие спроса.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность стала особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства

(оборудования и станков, сельскохозяйственной техники, автомобилей и их комплектующих) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за новые технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение темпов роста доходов населения и спроса).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Развитие транспортной и энергетической инфраструктуры, создание ключевых транспортных артерий через территорию России позволит значительно улучшить товарообмен между странами Европы и Юго-Восточной Азии и наряду с развитием внутренней экономики принесёт России новые доходы и положительно отразится на развитии бизнеса и на благосостоянии населения.

Рассматривая сложившееся экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня, когда после разорительной "перестройки" Россия начала реформировать и интенсивно развивать свою экономику и международную кооперацию, мы вновь наблюдаем невиданный даже во времена "холодной войны" накал необоснованных обвинений и угроз. В этой обстановке лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам защиту и безопасность.

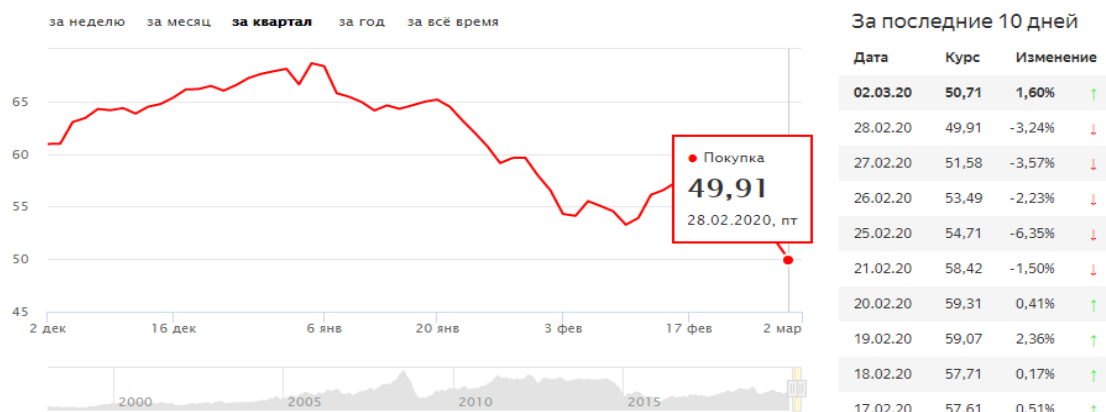
Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной и зависимой от Запада по примеру латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной наряду с самыми развитыми странами мира. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь роста благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода, леса), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствуют этому.

Внеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы "проходили" во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно

продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и враждовать.

Сегодня вызывает тревогу негативное влияние на мировую экономику эпидемии коронавируса COVID-19. Вирус появился в Китае в конце 2019 года, а сегодня индексы деловой активности уже упали ниже значений кризиса 2008 года. Снизились европейские индексы и основной американский фондовый индекс S&P-500, сокращаются мировая торговля, грузоперевозки и авиаперелеты. "Вирус паники" толкает нефть вниз:

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Источник: <https://statrile.ru>

Рис. 3.1.3. – Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть

Но пока текущий уровень мировых цен на нефть для российского бюджета является приемлемым (при принятии бюджета был заложен базовый уровень в 42,4 долл./барр).

Отрицательно реагирует и курс рубля:

Динамика курса доллара США к рублю (USD/RUB, MOEX)



Источник: <https://statrile.ru>

Рис. 3.1.4. – Динамика курса доллара США к рублю

Перспективы рынка недвижимости

Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета РФ и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости, вызванная падением темпов роста российской экономики, стала причиной его медленного восстановления в 2018-2019 гг. Коррекция (снижение) цен недвижимости 2015-2017 годов и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня рынок жилой и нежилкой недвижимости вполне сбалансирован, стабильно развивается и активизируется, цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные, но начали расти. Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему "обманутых дольщиков". Это незначительно повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных

застройщиков и финансовый контроль банков сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Однако, появились и отрицательные симптомы: снижение мировых цен нефти и снижение курса рубля, вызванные негативными известиями о распространении коронавируса по всему миру (Китай, Южная Корея, Иран, Италия, другие страны). При отсутствии средств борьбы с вирусом это вызовет снижение активности всех рынков. При значительной зависимости нашей экономики от внешних факторов это может вызвать девальвацию рубля.

Следовательно, это ещё одна причина, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, укрепления бизнеса и сохранения накоплений.

Анализ рынка недвижимости по итогам 2019 г.¹¹

В 2019 году на рынке недвижимости произошло много изменений. Ключевые из них – закон о переходе застройщиков на эскроу-счета, массовое снижение ипотечных ставок и во втором полугодии смещение потребительского спроса в сторону вторичного жилья. И еще одно значимое событие, произошедшее в риэлтерском сообществе – утверждение на государственном уровне профессионального стандарта для специальности "Специалист по операциям с недвижимостью". Это важный шаг, способствующий упорядочиванию рынка и профессиональному росту сотрудников этой сферы.

Рынок новостроек очень чутко отреагировал на введение новых правил работы с застройщиками. Несмотря на то, что требования работы через эскроу-счета коснулись не всех строительных компаний, на первичное жилье был зафиксирован массовый рост цен, который продолжался на протяжении всего года. Этот период был отмечен ростом инвестиционных сделок с крупными бюджетами. Для перепродажи инвесторы выбирали "ходовое" жилье: небольшие по площади студии-одно-двух-трех комнатные квартиры. Стоимость квадратного метра которых застройщики подняли сразу, понимая, что это тот якорь, за который в случае чего можно зацепиться. Такое жилье всегда востребовано рынком.

Во второй половине года, после вступления в силу закона о проектом финансировании и проведения информационной работы с населением, на рынок вышел конечный потребитель. Этому способствовало снижение ипотечных ставок, и введение специальных банковских программ, благодаря которым отдельные категории граждан могли получить жилищные займы по льготной ставке, например, военные, семьи с детьми. У покупателей особым спросом пользовались трех- и четырехкомнатные квартиры "комфорт" класса. В основном такую недвижимость приобретали с целью улучшения жилищных условий, а если смотреть шире, и качества жизни. Клиенты стали очень требовательны к деталям. Они не готовы приобретать просто квадратные метры. Их интересует продуманная и практичная жилая площадь, где нет неиспользуемого пространства. Для того чтобы сформировать продукт, который соответствует максимально спросу, продвинутые девелоперы особое внимание уделяют квартирографии проектов, стараясь применять оптимальные архитектурные и конструктивные решения. Сегодня у рынка есть запрос на просторные кухни и спальни, места для гардеробных и несколько санузлов.

Еще один тренд 2019-го – смещение потребительского спроса в сторону вторичного жилья в середине года. Это объясняется тем, что застройщики оперативно среагировали на изменения рынка и подняли стоимость квадратного метра, а физлица, которые устанавливают цены на "вторичку", так быстро сориентироваться не смогли. В результате, когда перед покупателем возникал вопрос, либо приобрести готовое жилье, возможно еще и с ремонтом, либо ждать еще какое-то время. В большинстве случаев выбор был в пользу первого варианта. Для того, чтобы вернуть потенциальных покупателей застройщики стали запускать всевозможные программы trade-in. К концу года между этими сегментами установилась прямая конкуренция.

Управлением Росреестра по Новосибирской области в декабре 2019 года зарегистрировано 7770 ипотечных сделок, это на 10% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2018 года – 8635 ипотечных сделок, сообщили в пресс-службе Росреестра. По сравнению с показателями декабря 2017 года количество зарегистрированных ипотек в декабре 2019 года выросло на 11%.

В ноябре 2019 года управлением было зарегистрировано более 5,8 тысячи ипотечных сделок, это на 32% меньше, чем в истекшем декабре.

Наибольшее количество ипотек в 2019 году было зарегистрировано в декабре – 7770, наименьшее – в январе – 4557, аналогичная ситуация была в 2018 году; наибольшее

¹¹ <https://ksonline.ru/364290/kakim-byt-uhodyashhij-god-dlya-rynka-nedvizhimosti/>
ООО "Центр-Консультант"
ckons54@gmail.com

количество ипотек было зарегистрировано в декабре – 8635, наименьшее в январе – 47759. Ежедневно в декабре управлением регистрировалось 353 ипотечных сделки

Количество зарегистрированных в декабре ипотек составляют 14% от общего количества регистрационных действий, совершенных управлением в декабре 2019 года.

Вывод: Таким образом, социально-экономическое положение РФ не препятствуют инвестиционной привлекательности объекта оценки и позволят в дальнейшем использовать объект оценки (наиболее эффективным образом) по прямому назначению беспрепятственно.

Анализ социально-экономической обстановки в Новосибирской области в январе 2020 года¹²

Новосибирская область относится к Западно - Сибирскому экономическому району и Сибирскому Федеральному округу. В состав области входят 30 районов, 14 городов, 19 поселков.

Дата образования Новосибирской области – 28 сентября 1938 года.

Административный центр области – город Новосибирск является деловым центром азиатской части России. Здесь находятся представительства всех ведущих министерств Правительства России, штаб-квартиры Ассоциации губернаторов и мэров Сибири, консульства зарубежных стран.

В Новосибирске действуют Сибирская межбанковская валютная биржа, 46 представительств иностранных фирм, действуют 70 банков, включая филиалы, более 100 инвестиционно-финансовых и страховых компаний. Проводятся крупные выставки и торговые ярмарки. Устроителем большинства из них является выставочное общество "Сибирская Ярмарка". В Новосибирске открыт единственный за Уралом Центр Международной Торговли.

Географическая справка. Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно - Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша, на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями. Занимает площадь 178,2 тыс. кв. км.

Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января: -24,0 °С. Средняя температура июля: +22,0 °С. Область имеет ярко выраженный равнинный рельеф. Природа ее - это тайга и непроходимые болота, тысячи озер и рек, низкогорная тайга и степи. Большое водохранилище - Обское море - пересекает область на протяжении 230 километров. Главные реки - Обь, Омь.

Население. На начало 2010 года численность населения Новосибирской области составила 2649,9 тыс. человек. За год число жителей области выросло на 10 тыс. человек (на 0,4%).

В 2009 г. численный перевес городского населения Новосибирской области над сельским составил 1359,5 тыс. человек. Горожан в 3 раза больше, чем жителей села. Городскими жителями являются 76% населения области, сельскими – 24%.

Наиболее крупные города (число жителей на 1 января 2006 г.) Новосибирск - 1,4 млн. человек, Бердск - 91,8 тыс. человек, Искитим - 63,8 тыс. человек, Куйбышев - 48,4 тыс. человек.

Основные природные ресурсы. В Новосибирской области открыты 523 месторождения полезных ископаемых: нефть, свободный газ, конденсат, каменный уголь, торф, золото, бокситы, минеральные строительные материалы, подземные минеральные воды и сапропель. В настоящее время добыча полезных ископаемых ведется на 83 месторождениях.

В целом разведанные запасы нефти составляют около 40 млн. тонн, прогнозные - 113 млн. тонн. Основные запасы угля сосредоточены в трех угленосных районах на востоке области. Производится добыча высококачественных антрацитов (разведанные запасы - 800 млн. тонн, прогнозные около 5 млрд. тонн). Прогнозные ресурсы коксующих и длиннопламенных углей составляют 2720 млн. т.

Крупными ресурсами сырья являются месторождения торфа с суммарными запасами около 1 млрд. тонн и прогнозными более 7 млрд. тонн. Некоторые его виды применимы в медицинской и химической промышленности.

Имеются значительные ресурсы подземных пресных, термальных и минеральных вод для питьевого столового, лечебного и лечебно-столового использования. Из 9,5 тыс. скважин ежедневно извлекается более полумиллиона кубометров воды.

Транспортная инфраструктура. Транспортное обеспечение восточной части страны

¹² <https://novosibstat.gks.ru/>
ООО "Центр-Консультант"
ckons54@gmail.com

по многим направлениям осуществляется транспортным комплексом Новосибирской области. По территории области проходит участок транспортного коридора "Запад-Восток" - система автомобильных дорог федерального и межрегионального значения, Транссибирская железнодорожная магистраль. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования - 1530 км.

На территории области находятся 12 аэропортов, из них аэропорт "Толмачево" и "Новосибирск" - федерального значения.

Открыт терминал по переработке крупнотоннажных контейнеров на станции Новосибирск-Восточный. Ведется работа по созданию трех современных логистических центров, один из которых на 10 тысяч кв. м. будет размещен вблизи аэропорта "Толмачево".

Промышленность. Промышленность области представлена предприятиями электроэнергетики, черной и цветной металлургии, машиностроения и металлообработки, строительной индустрии, топливной, химической, медицинской, лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной, легкой и пищевой промышленности.

Многие предприятия радиоэлектроники, приборостроения, различных машиностроительных производств, авиационной, химической и атомной промышленности - уникальные и единственные в своем роде предприятия и научно-исследовательские институты со своей специфической технологией и высококвалифицированными кадрами. Большинство предприятий входят в военно-промышленный комплекс.

Черная металлургия представлена крупным сталеплавильным заводом. В отрасли цветной металлургии выделяются единственный в стране комбинат по выплавке олова, аффинажный завод (выплавка золота), заводы по производству редких металлов и по производству ядерного топлива.

Далее в таблице 3.1.2 представлены основные макроэкономические показатели развития Новосибирской области в январе 2020 года.

Таблица 3.1.2

Основные экономические и социальные показатели Новосибирской области в январе 2020 года¹³

Наименование	Январь 2020г.	Индекс физического объема в % к январю 2019г.	Справочно: январь 2019 г. в % к январю 2018 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	102.3	105.0
в том числе:	x	86.6	140.9
добыча полезных ископаемых	x	107.0	103.7
обработка производств	x	104.0	88.9
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	104.1	93.5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	102.0	99.2
Продукция сельского хозяйства, млн. руб. ²⁾	84298.7	98.3	119.6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	6379.4	138.3 ³⁾	64.63)
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	105.0 ³⁾ , 128.1 ⁴⁾	102.1	105.9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	43698.8	115.1	90.6
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн. рублей	103543.9	121.4	115.7
Оборот общественного питания, млн. рублей	3115.4	99.3	102.8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	13615.2	x	6.2
Уровень безработицы, % ⁵⁾	5.7		

¹³<https://novosibstat.gks.ru/folder/42303?print=1>

Наименование	Январь 2020г.	Индекс физического объема в % к январю 2019г.	Справочно: январь 2019 г. в % к январю 2018 г.
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % 6)	0.9	x	0.8
Индекс потребительских цен ⁷⁾	x	100.3	100.8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾	x	98.3	100.0

1) С января 2020 г. в расчетах индекса промышленного производства используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года. Ранее использовалась структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 г.

2) Предварительные данные за 2019 и 2018 гг. соответственно.

3) Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

4) С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

5) По данным выборочного обследования рабочей силы, в среднем за октябрь – декабрь 2019 г. и в среднем за октябрь – декабрь 2018 г. соответственно.

6) Оценка на конец декабря 2019 и 2018 гг. соответственно.

7) Январь в % к декабрю предыдущего года

Источник: <https://novosibstat.gks.ru/folder/42303?print=1>

Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности в IV квартале 2019 года по предварительным данным составил 103,7% по отношению к соответствующему периоду 2018 года.

Животноводство. На конец января 2020 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 468,2 тыс. голов (на 2,3% больше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 197,1 (на 3,7% больше), поголовье свиней – 361,9 (на 0,1% больше), овец и коз – 197,5 (на 9,7% меньше), птицы – 10112,8 тыс. голов (на 9,9% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 23,2% поголовья крупного рогатого скота, 24,6% – свиней, 91,2% – овец и коз. В сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец января 2020 года по сравнению с соответствующей датой 2019 года поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 3,5%, свиней уменьшилось на 2,6%, овец и коз – на 54,7%.

Жилищное строительство. В январе 2020 года на территории области сданы в эксплуатацию 1,9 тыс. квартир общей площадью 128,1 тыс. кв. метров.

В январе 2020 года в структуре **оборота розничной торговли** удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,6%, непродовольственных товаров – 53,4% (в январе 2019 года – 46,1% и 53,9% соответственно).

В январе 2020 года в структуре **объема платных услуг** населению преобладали коммунальные, телекоммуникационные, транспортные, жилищные и медицинские услуги. На их долю приходилось 73,2% общего объема услуг.

В структуре **объема бытовых услуг** 55,8% приходилось на долю услуг по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования, по ремонту и строительству жилья и других построек, а также на парикмахерские услуги.

В январе 2020 года общий **объем оборота оптовой торговли** организаций всех видов деятельности составил 119392,8 млн. рублей, что на 14,7% выше объема января 2019 года. Оборот оптовой торговли в январе 2020 года на 86,7% формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составил 103543,9 млн. рублей, или 115,1% к объему января 2019 года.

Индекс потребительских цен в январе 2020 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары 100,8%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 99,5%.

В январе 2020 года по отношению к предыдущему месяцу **индекс цен производителей промышленных товаров** составил 98,3%, в том числе добычи полезных ископаемых – 87,4%, производителей продукции обрабатывающих производств – 100,3%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 102,3%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 85,1%.

Общая характеристика города Новосибирска

Новосибирск – это главный транзитный и деловой центр азиатской части России, охватывает своим влиянием территорию 8 млн км² с населением 26 млн человек. В Новосибирске и его агломерации находится вторая по величине в России грузовая сортировочная железнодорожная станция "Инская", собственный парк пассажирских и грузовых самолетов, международный аэропорт "Толмачево" с расписанием более 500 рейсов в неделю, включая международных, парк железнодорожного подвижного состава, речной флот, свыше 50 операторов международных автомобильных перевозок, международный контейнерный терминал с самыми большими за Уралом таможенными и складскими емкостями – более 1 млн м². Вследствие этого город можно назвать главными торговыми воротами Сибири, это самый крупный промышленный центр за Уралом, второй в России оптово-распределительный мегаполис по объему грузоперевозок и торговли.

Новосибирск – это город промышленных выставок. Сибирская Ярмарка стала визитной карточкой города. Ежегодно здесь проходит более 90 международных промышленных выставок, в которых принимает участие 5000 российских и 1000 зарубежных фирм.

В последние годы в сфере экономики города отмечается тенденция увеличения инвестиционных проектов в различных отраслях промышленности. На данный момент особенно интересными для инвестирования являются отрасли строительства и машиностроения, на второй план выходят обрабатывающие производства, в частности химическая промышленность.

По экологическому состоянию г. Новосибирск относится к 5 категории, называемой критической. Экологическая напряженность сложилась в связи с устаревшими технологиями и неразвитостью утилизации отходов производства, систем очистки воздуха и вод, не замкнутостью систем водопотребления, транспортными загрязнениями, плохим состоянием дорог и т.п.

Характеристика Центрального района¹⁴

Центральный район – один из административных районов города. Еще в 1896 году был составлен первый план усадебного землепользования с границами будущих улиц и жилых кварталов с разделением на три части: Вокзальную, Центральную и Закаменскую. В связи с подготовкой выборов в Горсовет в апреле 1920 года было произведено деление по географическому положению на четыре района: Вокзальный, Закаменский, Центральный и Ипподромский, которое постепенно закрепились и вошло в практику.

В 1930-е годы были образованы административные районы в правобережной части города, и территория центральной части входила в состав Дзержинского и Октябрьского районов. И только 19 февраля 1940 года Президиум Верховного Совета РСФСР утвердил Постановление Президиума Новосибирского облисполкома об образовании в Новосибирске Центрального района.

39 га территории Центрального района занимают парки и скверы. Архитектурный облик района уникален. Здесь расположены здания Новосибирского государственного академического театра оперы и балета, театра "Глобус", бывшее здание Городской думы, Дом Ленина, здания, построенные по проектам известного архитектора А. Крячкова – "Стоквартирный дом работников крайисполкома", Городской торговый корпус (сейчас – Новосибирский государственный краеведческий музей), "Сибирское подворье" – здание государственных учреждений Сибири (в настоящее время – Новосибирская государственная архитектурно-художественная академия), Госбанк (сейчас – Главное управление Банка России по Новосибирской области), Крайисполком (сейчас – Правительство Новосибирской области), Сибкрайсоюз, Сибревком (в настоящее время – Новосибирский государственный художественный музей) и т. д. Площадь территории района составляет 6,56 км².

Население на 2019 год - 78 794 жителя. По территории района проходит 28 улиц общей протяженностью 12 км. Протяженность автомобильных дорог районного значения и внутриквартальных проездов составляет 119,72 км. На территории района расположено 476 многоквартирных домов.

Лидер среди предприятий легкой промышленности района – ОАО "Синар". В Центральном расположены также такие крупные предприятия, как МУП "Новосибирский метрополитен", ОАО "НИИЭП" (Научно-исследовательский институт электронных приборов), ОАО "Сибирьгазсервис", ОАО "Новосибирский жировой комбинат", ОАО "Главновосибирскстрой", ФГУП "СНИИГиМС" (Сибирский НИИ геологии, геофизики и минерального сырья), ОАО "Новосибирскэнергосбыт", ОАО "Сибнефтегеофизика", ОАО "РЭС" (Региональные электрические сети), ОАО "Новосибирскгортеплоэнерго".

¹⁴ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининский_район_\(Новосибирск\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининский_район_(Новосибирск))

На сегодняшний день на территории Центрального района работают 1 303 объекта потребительского рынка. Торговое обслуживание осуществляет 551 предприятие торговли, в том числе крупных предприятий (имеющих торговую площадь 400 и более кв. метров) – 38. Услуги общественного питания предоставляют 364 предприятия. В сфере бытового обслуживания зарегистрировано 399 предприятий.

В районе расположено 18 детских садов и 12 средних общеобразовательных учреждений: 6 школ с углубленным изучением отдельных предметов, 2 лицея и 2 гимназии, вечерняя (сменная) школа, школа надомного обучения, 17 детских садов. Также здесь действует 12 учреждений среднего профессионального образования, 5 высших учебных заведения, 16 учреждений науки и научного обслуживания - 19200 организаций, 3467 индивидуальных предпринимателей

В Центральном районе работают 27 муниципальных учреждений культуры, в том числе 3 музыкальные школы, 21 музей, 7 библиотек, 3 театра (Новосибирский академический театр оперы и балета, театр "Глобус", Новосибирский музыкальный театр). Также на территории района располагаются Государственная филармония, картинная галерея. Для занятий физической культурой и спортом район имеет хорошую материально-спортивную базу: 13 спортивных учреждений, центральный стадион "Спартак", 128 спортивных сооружений.

Кроме того, на территории Центрального района находятся Государственный архив Новосибирской области, Городской архив, Дом офицеров, 90 памятников архитектуры, 29 памятников истории.

Вывод: Таким образом, можно сделать вывод, о том, что социально-экономическое положение Новосибирской области и г. Новосибирска и Центрального района, находится на уровне достаточном, для привлечения в район местоположения объекта оценки возможных покупателей в сфере жилой недвижимости. Объект оценки будет востребован рынком, экономические условия развития региона, города и района этому не препятствуют.

3.2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, а именно: квартиру, назначение: жилое помещение. Площадь: 85,2 кв. м. Этаж: 15. Адрес: 630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91. Кадастровый номер: 54:35:101685:57.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Таким образом, оцениваемое имущество относится к вторичной жилой недвижимости.

Далее представлен обзор рынка в тех сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта: вторичная жилая недвижимость.

Анализ рынка вторичного жилья в Новосибирске

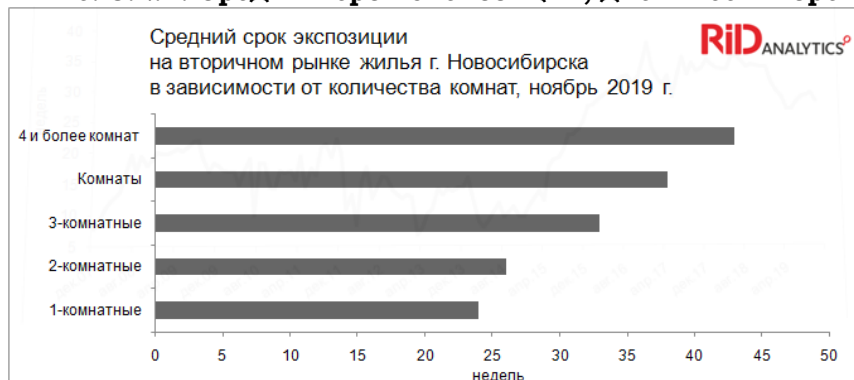
Срок экспозиции. Важный индикатор состояния рынка недвижимости – срок экспонирования объектов недвижимости на рынке. Срок экспозиции объекта зависит от его ценовой категории, местоположения, типа дома, условий продажи (чистая ли это продажа или обменный вариант). Снижение среднего срока экспонирования квартир на рынке (при условии постоянства или снижения объема предложения) свидетельствует о том, что спрос на жилье растет, и наоборот. В случае роста объема предложения снижение среднего срока экспозиции обусловлено появлением новых объектов.

Таблица 3. Рейтинг городов-миллионников по среднему сроку экспозиции жилья на вторичном рынке, сентябрь 2019 года

№	Город	Средний срок экспозиции, дней	Изменение сен. 19/ янв.19, %
1	Воронеж	71	-23%
2	Уфа	72	-26%
3	Новосибирск	73	-26%
4	Красноярск	76	-24%
5	Казань	78	-20%
6	Санкт-Петербург	79	-17%
7	Пермь	79	-24%
8	Нижний Новгород	86	-13%

Источник: <https://novosibirsk.cian.ru/stati-kvartiry-stali-razbirat-bystree-298575/>

Рис. 3.2.1. Средний срок экспозиции, дней в сентябре



Источник: <http://www.ridasib.com>

Рис. 3.2.2. Средний срок экспозиции на вторичном рынке жилья г. Новосибирска в зависимости от количества комнат, ноябрь 2019 г.



Источник: <http://www.ridasib.com>

Рис. 3.2.3. Средний срок экспозиции на вторичном рынке жилья г. Новосибирска в зависимости от района, ноябрь 2019 г.



Источник: <https://novosibirsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

Рис. 3.2.4. График стоимости квартир вторичного жилья в Новосибирске



Источник: <https://novosibirsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

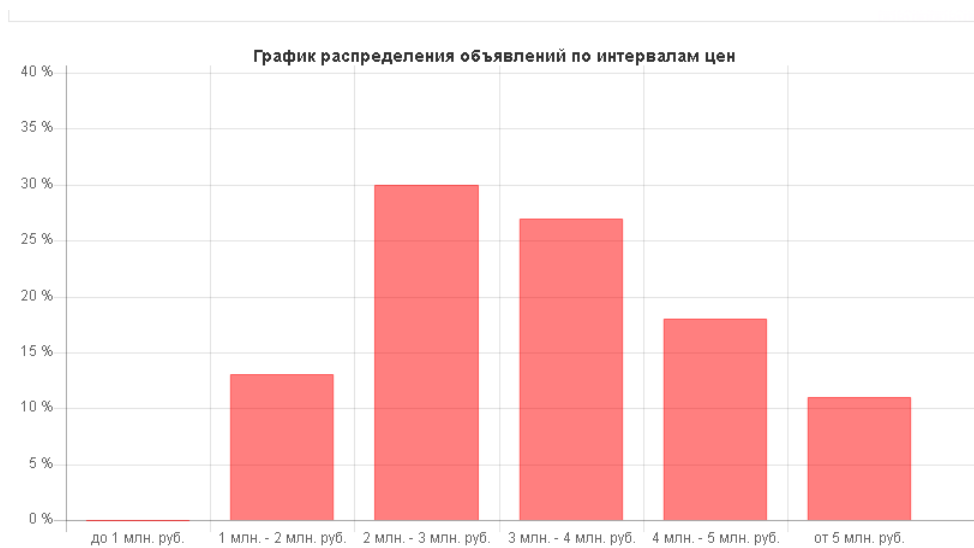
Рис. 3.2.5. График стоимости квартир вторичного жилья за кв.м. в Новосибирске

Таблица 3.2.1.

Статистика для квартир с разным количеством комнат

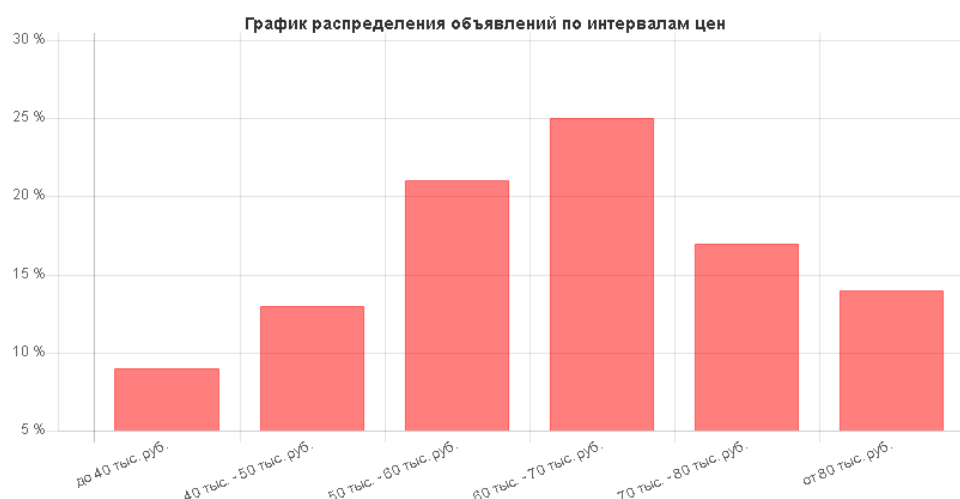
Комнат	Цена за квартиру, руб..	к февралю	Цена за м2, руб..	к февралю	Процент объявлений в базе
1-комн.	2 663 880	-0,45%	78 937	+ 2,87%	38,39%
2-комн.	3 893 599	+ 3,95%	74 816	+ 4,07%	34,16%
3-комн.	5 292 476	+ 1,26%	71 490	+ 3%	23,48%
4-комн.	7 668 725	-0,13%	73 276	+ 6,54%	3,97%

Источник: <https://novosibirsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>



Источник: <https://novosibirsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

Рис. 3.2.6. График распределения объявлений по интервалам цен за общую стоимость квартиры



Источник: <https://novosibirsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

Рис. 3.2.7. График распределения объявлений по интервалам цен за кв.м.

В качестве ценообразующих факторов важных со стороны покупателя возможно выделить: транспортную доступность (близость к метро), наличие развитой инфраструктуры в районе, само месторасположение дома относительно автодорог и имеющейся инфраструктуры, динамику и темп изменений цен и доходности потенциального жилья.

На дату оценки на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры в г.Новосибирске в зависимости от количества комнат составляет по данным сайта "Найти Дом"¹⁵:

- Однокомнатная – 2 663 880 руб., за месяц показатель изменился на 0 %;
- Двухкомнатная – 3 893 599 руб., где средняя цена изменилась на -4 %;
- Трехкомнатная – 5 292 476 руб., где показатель стоимости изменился на -1 %;
- Четырех- и многокомнатная – 7 668 725 руб., средняя цена изменилась на 0 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи в зависимости от количества комнат составляет:

- Однокомнатная – 3 257 352 руб., за месяц показатель изменился на -17 %;
- Двухкомнатная – 4 341 155 руб., где средняя цена изменилась на -10 %;
- Трехкомнатная – 5 563 881 руб., где показатель стоимости изменился на -9 %;
- Четырех- и многокомнатная – 7 844 984 руб., средняя цена изменилась на 2 %.

¹⁵ <https://novosibirsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

Таблица 3.2.2.

Распределение по стоимости продажи квартир у метро за март 2020 г.

Метро	средняя стоимость квартиры руб.	изменения относительно данных за февраль	Цена за м², руб./м²	изменения относительно данных за февраль	процент объявлений в городе
Сибирская	7 088 319	-11%	92 617	-3%	0%
Маршала Покрышкина	7 014 860	12%	98 322	9%	0%
Березовая роща	5 080 924	2%	80 669	-3%	0%
Золотая Нива	4 334 211	-7%	77 543	7%	0%
Площадь Гарина-Михайловского	7 072 125	28%	87 955	11%	0%
Площадь Ленина	9 865 208	5%	111 943	-2%	0%
Октябрьская	6 524 164	0%	82 486	1%	0%
Речной вокзал	4 808 762	6%	70 923	-4%	0%
Спортивная	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Студенческая	5 345 991	-4%	73 466	-8%	0%
Заельцовская	4 832 548	-7%	74 356	3%	0%
Площадь Маркса	3 526 269	-13%	65 907	0%	0%
Гагаринская	5 218 297	8%	81 711	0%	0%
Площадь Станиславского	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Красный проспект	нет данных	0%	нет данных	0%	0%

Источник: <https://novosibirsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

Таблица 3.2.3.

Распределение по стоимости продажи квартир в районах за март 2020 г.

Район	средняя стоимость квартиры руб.	изменения относительно данных за февраль	Цена за м², руб./м²	изменения относительно данных за февраль	процент объявлений в городе
Дзержинский	4 983 147	5%	72 944	-2%	2,01%
Железнодорожный	4 922 472	18%	92 926	15%	2,01%
Заельцовский	6 816 662	26%	84 960	11%	27,23%
Калининский	4 810 844	15%	74 906	8%	25,45%
Кировский	3 203 124	0%	57 644	1%	3,35%
Краснообск	4 400 533	2%	66 010	-8%	1,12%
Ленинский	4 521 534	8%	67 813	0%	6,25%
Октябрьский	7 558 164	23%	80 488	-3%	9,38%
Первомайский	3 145 275	-18%	56 875	-5%	10,49%
Советский	11 651 319	36%	100 759	24%	3,79%
Центральный	5 855 285	-8%	80 392	-9%	8,93%

Источник: <https://novosibirsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>



Источник: <http://www.ridasib.com>

Рис.3.2.8. Средние удельные цены объектов в зависимости от типа дома на вторичном рынке жилья г. Новосибирска, декабрь 2019 г.

По данным аналитического агентства RiD Analytics в декабре 2019 г. средняя цена предложения 1 кв. м. жилья на вторичном рынке Новосибирска составила 69 956 руб., что на 0,7% выше, чем в предыдущем месяце. Средняя арендная плата составила 18 783 руб., что на 1,4% ниже, чем в предыдущем месяце.

Таблица 3.2.4.

Величина запрашиваемой средней арендной платы в зависимости от числа комнат (рублей в месяц), декабрь 2019 г.

Тип квартиры	Минимальная арендная плата, руб.	Максимальная арендная плата, руб.	Средняя арендная плата, руб.
Комната	4 000	17 000	7 982
1-комнатные	7 000	50 000	16 240
2-комнатные	9 000	70 000	22 117
3-комнатные	12 000	80 000	30 146
4-комнатные	18 000	155 000	60 085

Источник: <http://www.ridasib.com>

Таблица 3.2.5.

Величина запрашиваемой средней арендной платы в зависимости от района (рублей в месяц), декабрь 2019 г.

Район	Минимальная арендная плата, руб.	Максимальная арендная плата, руб.	Средняя арендная плата, руб.
Дзержинский	4 000	60 000	16 775
Железнодорожный	4 000	155 000	23 373
Заельцовский	4 500	120 000	20 987
Калининский	5 000	50 000	15 585
Кировский	6 000	40 000	14 869
Ленинский	4 000	48 000	16 205
Октябрьский	4 500	75 000	20 029
Первомайский	5 000	25 000	11 703
Советский	5 000	80 000	17 719
Центральный	5 000	150 000	27 094

Источник: <http://www.ridasib.com>

Прогноз развития рынка жилья¹⁶

Из-за недавних событий на мировой арене: падение цен на нефть, а также распространение коронавируса, появляется вопрос, а как эти события повлияют на рынок недвижимости в 2020 году?

Падение курса рубля вследствие отказа от соглашения с ОПЕК сложно называть обвалом или кризисом, скорее это временная корректировка. Тем не менее, это может сказаться на рынке жилой недвижимости, в частности, повлияет на стоимость квадратного метра, рост которого может составить до +10% в среднесрочной перспективе.

Дело в том, что в российском жилом строительстве велика доля использования иностранных материалов, цены на которые привязаны к мировым валютам. Снижение курса рубля повысит закупочные цены на стройматериалы, что опосредованно повлияет и на стоимость строящихся квартир. В структуре ценообразования квадратного метра доля стройматериалов достигает до 40%. Увеличение их закупочной стоимости в рублях на 10% (а именно на столько суммарно "упал" рубль за минувшую неделю) скорректирует продажную стоимость квартир на 4-5% в течение нескольких месяцев.

Кроме того, в условиях любой экономической нестабильности, жители стремятся зафиксировать свой капитал вложением в надежный и потенциально прибыльный актив, в частности, в недвижимость. Любой кризис активизирует покупательский спрос в недвижимости, что так же влияет на видимое повышение стоимости жилья. Дело в том, что первыми выкупаются наиболее дешевые лоты, в экспозиции остаются дорогие предложения и создается впечатление, что цены выросли.

Ситуацию с ценами подогревают и прогнозы аналитиков о возможном повышении ключевой ставки Центробанком на ближайшем заседании 20 марта и, как следствие, увеличении процентных платежей по ипотеке. Не стоит забывать, что все эти события происходят на фоне внутрироссийской повестки в строительстве: переход на эскроу-счета и удорожании денег для застройщиков, падении объемов и увеличении спроса.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В рамках настоящего отчета анализ рынка недвижимости представлен в соответствии собственными исследованиями Оценщика.

Исследование ценовой зависимости рынка недвижимости в целом может носить необъективный характер, поскольку на стоимость недвижимости оказывают влияние большое количество факторов, расширяя диапазон колебания цен. В связи с этим Оценщиком были рассмотрены узкие сегменты рынка, к которым относится оцениваемый объект.

В связи с тем, что сведения о ценах сделок с недвижимостью являются закрытыми, в настоящем отчете анализ производился, исходя из цен предложений на рынке.

Сбор данных о фактических ценах предложений осуществлялся по данным самых больших баз объявлений о продаже квартир в Новосибирске и Новосибирской области: www.ngs.ru.

Для определения погрешности результата Оценщик использует проверку однородности выборки используемой в расчете при помощи коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(\tilde{N}_i - \frac{\sum_{j=1}^k \tilde{N}_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k \tilde{N}_i}{k}}, \text{ где}$$

$\tilde{N}_i$ – i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%¹⁷.

¹⁶ <https://rosreestr.net/info/chto-budet-s-cenami-na-nedvijimost-v-2020-godu-eksperty-otvechayut>

¹⁷ Постановление Росстата от 28.09.2004 г. №42 "Об утверждении "Методологических положений по формированию выборочной совокупности базовых организаций для наблюдения за ценами производителей продукции"

Если коэффициент вариации более 33%, то необходимо исключать экстремальные значения до тех пор, пока выборка полученных средневзвешенных значений стоимости 1 кв. м относительно каждого аналога не будет однородна.

Критерии выборки квартир, заданные Оценщиком в целях анализа узкого сегмента рынка к которому относится объект оценки:

- Условия рынка (дата предложения) – предложения действительные на дату оценки 31.03.2020 г.

- Тип объекта – трехкомнатные квартиры;
- Тип жилья – вторичное жилье;
- Местоположение – Новосибирская обл. г. Новосибирск, Центральный район, ул. Гоголя;
- Материал стен дома: кирпич.

Общая выборка предложенных к продаже квартир по ул. Гоголя Центрального района г. Новосибирска, с заданными критериями поиска, представлена в таблице 3.2.6.

Таблица 3.2.6.

**Общая база предложений на рынке продажи квартир, расположенных по ул. Гоголя
Центрального района г. Новосибирска**

№	Дата предложения	Кол-во комнат	Район	Улица, дом	Площадь, кв.м	Этаж/Этажность	Цена, руб.	Стоимость за 1 кв. м
1	31.03	3	Цен	Гоголя, 37	58/42/6	2/5 к	4 099 000	70 672
2	31.03	3	Цен	Гоголя, 39а	73/49/11	1/10 к	5 500 000	75 342
3	31.03	3	Цен	Гоголя, 44	108/73/35	7/21 к	9 100 000	84 259
4	31.03	3	Цен	Гоголя, 39а	78/48/10	9/10 к	6 800 000	87 179
5	31.03	3	Цен	Гоголя, 17	54/-/-	5/5 к	3 900 000	72 222
6	31.03	3	Цен	Гоголя, 32/1	80/-/-	7/11 к	7 950 000	99 375
7	31.03	3	Цен	Гоголя, 40/1	96,4/53,9/17,4	15/20 к	8 100 000	84 025
8	31.03	3	Цен	Гоголя, 205	58/35/-	18/25 к	5 750 000	99 138
9	31.03	3	Цен	Гоголя, 17	52.5/37.4/6	2/5 к	4 200 000	80 000
10	31.03	3	Цен	Гоголя, 32	58/-/-	3/5 к	4 500 000	77 586
11	31.03	3	Цен	Гоголя, 21	53.6/19.9/22.9	4/5 к	4 150 000	77 425
12	31.03	3	Цен	Гоголя, 40	137/68/46.5	12/12 к	11 300 000	82 482
13	31.03	3	Цен	Гоголя, 9	53.3/36.1/7.7	2/9 к	4 550 000	85 366
14	31.03	3	Цен	Гоголя 36	117/64.4/16.7	11/12 к	12 600 000	107 692
15	31.03	3	Цен	Гоголя, 40	94.7/45.1/15.8	11/12 к	9 400 000	99 261
16	31.03	3	Цен	Гоголя 51	72.2/50/10	4/17 к	6 500 000	90 028
17	31.03	3	Цен	Гоголя 42	101.1/52.8/11.3	6/10 к	10 150 000	100 396
18	31.03	3	Цен	Гоголя 32/1	80/-/-	7/10 к	7 950 000	99 375
19	31.03	3	Цен	Гоголя 3	57/37/7	3/5 к	4 700 000	82 456
20	31.03	3	Цен	Гоголя, 51	74/-/16	12/18 к	5 990 000	80 946
21	31.03	3	Цен	Гоголя, 38	98/52/10	7/10 к	11 930 000	121 735
22	31.03	3	Цен	Гоголя 42	96/55/17	5/10 к	9 450 000	98 438
23	31.03	3	Цен	Гоголя 42	90/55/11	6/10 к	8 800 000	97 778
24	31.03	3	Цен	Гоголя 38	95/56/14	7/10 к	8 500 000	89 474
25	31.03	3	Цен	Гоголя 42	75/42/18	4/10 к	6 630 000	88 400
26	30.03	3	Цен	Гоголя 51	88/67/-	17/18 к	8 000 000	90 909
27	30.03	3	Цен	Гоголя 40	117/68/32	6/12 к	10 900 000	93 162
28	30.03	3	Цен	Гоголя 32	56/41/5	3/5 к	4 500 000	80 357
29	30.03	3	Цен	Гоголя 38	87.5/57/11	3/10 к	7 200 000	82 286
30	30.03	3	Цен	Гоголя 21а	85.5/45/22	2/5 к	7 000 000	81 871
31	28.03	3	Цен	Гоголя 34	70/37/9	9/9 к	5 790 000	82 714
32	27.03	3	Цен	Гоголя, 32/1	128/85/15	7/11 к	11 950 000	93 359
33	26.03	3	Цен	Гоголя, 1	54/24/5.7	5/5 к	3 990 000	73 889
34	24.03	3	Цен	Гоголя, 42	101/-/-	6/10 к	10 100 000	100 000
35	19.03	3	Цен	Гоголя 51	79.2/42.6/15.6	11/15 к	7 650 000	96 591
Среднее значение, руб./кв.м.								88 748
Минимальное значение, руб./кв.м.								70 672
Максимальное значение, руб./кв.м.								121 735
Коэффициент вариации, %								12

Источник: <https://homes.ngs.ru>. Скрин общей базы представлен в Приложении к Отчету.

Значения коэффициента вариации менее 33%, что говорит об однородности имеющейся выборки из 35 объектов.

Среднее арифметическое значение цены предложения за 1 кв. м. в выборке (см. Таблицу 3.2.6.) составило 88 748 руб./кв. м. Минимальное значение – 70 672 руб./кв. м., максимальное – 121 735 руб./кв. м.

Разброс цен объясняется различием во множестве характеристик: местоположением (отдаленность от метро, транспортных магистралей), наличием прилегающей инфраструктуры, состоянием объектов (дом, ремонт помещений), тип комнат, наличие встроенной мебели, и т.д.

Далее для достоверности и точности расчетов Оценщик сужает выборку по критерию местоположения (из базы представленной в Таблице 3.2.6. выбраны объекты, находящиеся непосредственно в доме, в котором расположен объект оценки): Новосибирская обл. г. Новосибирск, Центральный район, ул. Гоголя, д. 51.

Критерию местоположения из общей выборки соответствуют 4 аналога (см. Таблица 3.2.6. - выделение серым) под №№ 16, 20, 26, 35, представлены в Таблице 3.2.7. ниже (именно они используются для дальнейших расчетов, как наиболее схожие с объектом оценки, поскольку расположены в одном доме).

Таблица 3.2.7.

Аналоги, используемые для дальнейших расчетов

№	Кол-во комнат	Район	Улица, дом	Площадь, кв.м	Этаж/Этажность	Цена, руб.	Тип отделки/наличие встроенной мебели	Стоимость за 1 кв. м
16	3	Цен	Гоголя 51	72.2/50/10	4/17 к	6 500 000	Евроремонт, встроенная мебель, бытовая техника	90 028
20	3	Цен	Гоголя, 51	74/-/16	12/18 к	5 990 000	Евроремонт, встроенная мебель, бытовая техника	80 946
26	3	Цен	Гоголя 51	88/67/-	17/18 к	8 000 000	Евроремонт, встроенная мебель, бытовая техника	90 909
35	3	Цен	Гоголя 51	79.2/42.6/15.6	11/15 к	7 650 000	Евроремонт	96 591

Источник: <https://homes.ngs.ru/>. (Таблица 3.2.6)

Скрин общей базы представлен в Приложении к Отчету.

Учитывая анализ сегмента рынка и учитывая характеристики объекта оценки (тот факт что состояние отделки принято как "простая" (см. п. 1.7.), ввиду отсутствия достоверных данных на момент оценки), можно предположить, что стоимость 1 кв. м будет находиться в диапазоне от минимального 70 672 руб./кв. м до среднего ценового значения 88 748 руб./кв.м общей выборки из Таблицы 3.2.6.

Указанные цены предложений обычно допускают наличие торга. При этом величина торга может быть различной в зависимости от первоначальной цены, запрашиваемой продавцом, индивидуальных особенностей оцениваемого объекта и других причин. Величина скидки на торг при продаже квартир вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м составляет от 0,90 до 0,98 (в среднем 0,95), что в процентном выражении составляет от -2% до -10% (среднее -5%) по СтатРиелту на 01.01.2020 г.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2020

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2020 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](https://statrielt.ru/), проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93

Примечание:

Источник: <https://statrielt.ru/>

Рис. 3.2.9. Скидки на торг (СтатРиелт)

3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В качестве ценообразующих факторов для всех типов имущества могут быть выбраны:

- Передаваемые имущественные права. Отражает влияние оформленных прав на объект недвижимости на его стоимость. Оформленное право собственности у объекта повышает его стоимость.

- Условия финансирования предполагаемой сделки.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи на торгах недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

- Условия продажи.

Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

- Условия рынка (дата предложения).

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

- Условия рынка (возможность торга).

В условиях рынка возможно уторговывание цены предложения между продавцом и покупателем.

По результатам проведенного исследования в рамках анализа рынка квартир были выявлены основные факторы, оказывающие влияние на стоимость:

- местоположение;
- этаж расположения;
- общая площадь;
- тип квартиры;
- планировка (изолированность) комнат;
- планировку сан.узла;
- наличие балкона, лоджии;
- наличие встроенной мебели и бытовой техники;
- класс качества отделки и инженерных коммуникаций.

3.4. Основные выводы относительно рынка недвижимого имущества в сегменте, к которому относится объект оценки

В настоящем отчете, объектом оценки является:

- Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: 85,2 кв. м. Этаж: 15. Адрес: 630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91. Кадастровый номер: 54:35:101685:57

В ходе анализа рассматриваемого сегмента рынка недвижимого имущества, проведенного Оценщиком, установлено достаточное количество предложений по продаже. По состоянию на дату оценки, емкость рынка трехкомнатных квартир, расположенных в кирпичных жилых домах на улице Гоголя в Центральном районе г. Новосибирска, составила 35 предложений.

Среднее арифметическое значение цены предложения за 1 кв. м. в выборке составило 88 748 руб./кв. м. Минимальное значение – 70 672 руб./кв. м., максимальное – 121 735

руб./кв. м. (без учета торга). При продаже обычно имеется уторгование на объект, что по данным рис. 3.2.9. составляет от -2% до -10% в среднем -5%, по данным приведенного выше источника.

Учитывая анализ сегмента рынка и характеристики объекта оценки, можно предположить, что стоимость 1 кв. м будет находиться в диапазоне от минимального до среднего ценового значения из указанного выше диапазона (70 672 – 88 748 руб./кв. м.).

Внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, не обнаружены.

4. Описание процесса объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование от отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

4.1. Анализ наиболее эффективного использования

Чтобы ответить на вопрос, какую нишу рынка занимает тот или иной оцениваемый объект недвижимости, необходимо проанализировать наиболее эффективное его использование (НЭИ). Заметим, что текущее использование оцениваемого объекта не всегда является наилучшим. Возможен его переход на иной вид коммерческой деятельности.

Согласно принципу НЭИ использование объекта недвижимости должно отвечать четырем условиям. Оно должно быть:

- законодательно разрешенным;
- физически возможным;
- экономически оправданным;
- приносить максимальную прибыль.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, то есть, вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

По теории оценки, НЭИ должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), так и для земельного участка с имеющимися на нем улучшениями.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Для определения наиболее эффективного использования земельного участка проводится анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Стоимость прав на земельный участок рассчитывается в предположении, что он не застроен, поэтому наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной. Существующее использование земли может и не быть наилучшим, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при наилучшем использовании превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизированы с целью достижения наилучшего и наиболее эффективного использования. Однако, при этом важен учет ограничений.

В данном случае, поскольку объектом оценки является квартира в многоквартирном жилом доме, наиболее эффективное использование земельного участка как свободного рассматриваться не будет, т.к. во-первых, квартира является встроенным объектом и наиболее эффективное использование земельного участка для такого объекта нельзя анализировать отдельно от всего здания, а во-вторых, объект оценки является частью жилого дома, и кроме текущего использования, иных вариантов использования его (дом на момент оценки не подлежит сносу) быть не может, поскольку существуют законодательные ограничения на снос жилых объектов.

Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, то есть, вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на стандартных вышеперечисленных четырех критериях.

В данном случае объектом оценки выступает квартира, т.е. часть улучшения земельного участка, что необходимо учитывать при проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.

Законодательно разрешенное использование: в том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. На момент оценки не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования – законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов по ограничению использования имеющихся улучшений. Объект оценки находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами, следовательно, текущее использование соответствует законодательно разрешенному использованию.

Физически возможные варианты использования: здесь необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений, а также возможность перепрофилирования объекта. Техническое состояние, размер, проектные характеристики позволяют использовать жилое помещение по своему прямому назначению.

Варианты использования, приносящие максимальную прибыль: из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования улучшений выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Максимальная эффективность: Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Вывод: таким образом, поскольку объект оценки: двухкомнатная квартира, расположенная на 15 этаже 18-ти этажного жилого дома, наиболее эффективным использованием признается ее текущее использование (назначение), т.е. в качестве объекта жилья.

4.2. Выбор подходов оценки и обоснование отказа от использования подходов

4.2.1. Обзор общепринятых подходов к оценке

Основными концептуальными подходами к оценке имущества являются затратный, сравнительный и доходный подходы, характеристики которых представлены в Таблице 4.2.1.

Таблица 4.2.1.

Характеристика затратного, сравнительного и доходного подходов

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
<i>Способ использования объекта оценки</i>		
Объект оценки как предмет потребления (бездоходный предмет)	Объект оценки как товар (предмет купли-продажи на торгах)	Объект оценки как источник получения дохода (капитальный актив)
<i>Сущность подхода</i>		
Оценка на основе прошлого. Стоимость объекта представляет собой историческую сумму вложений или цену приобретения за вычетом износа	Оценка на основе настоящего. Стоимость объекта представляет собой текущую рыночную цену, рассчитываемую на основе стоимости аналогичных объектов, по которой данный объект можно продать или купить	Оценка на основе будущего. Стоимость объекта представляет собой сумму дисконтированных доходов или капитализированные доходы, генерируемые объектом оценки
<i>Информационное обеспечение</i>		
Данные о фактическом состоянии объекта собственности	Информация с рынков о сделках с аналогичными объектами собственности	Прогноз доходов Определение ставки дисконта и ставки капитализации
<i>Определение подхода в российских стандартах оценки</i>		
Совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа	Совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними	Совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
<i>Определение подхода в международных стандартах оценки (ССО РОО 2015)</i>		
При этом подходе рассматривают возможность того, что в качестве заменителя данного имущества можно создать другое имущество, которое либо является копией оригинала, либо может обеспечить равную полезность. Применительно к недвижимости обычно ни для кого не будет оправданным платить за данное имущество больше, чем затраты на	При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество (объект имущества) сравнивается с продажами аналогичных объектов	При этом подходе рассматривают данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу, и рассчитывают стоимость посредством процесса капитализации. Капитализация связывает доход (обычно показатель чистого дохода) и определенный тип стоимости путем конвертирования суммы дохода в расчетную оценку стоимости. Этот

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
приобретение эквивалентного земельного участка и возведение альтернативного сооружения, если это не связано с непомерным временем, неудобствами и риском. На практике этот подход связан также с расчетом амортизации для более старых и/или менее "работоспособных" объектов имущества там, где расчетная величина затрат на новый объект чрезмерно превышает вероятную цену, которая была бы уплачена за оцениваемое имущество.	имущества, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.	процесс может учитывать прямые соотношения (известные как ставки капитализации), ставки доходности или ставки дисконтирования (отражающие меру отдачи на инвестиции), или и то, и другое.

Источник: Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО

4.2.2. Выбор подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

После обзора существующих подходов к оценке и анализа имеющейся информации по объекту оценки, Оценщик пришел к заключению, что в данном случае будет применяться только один подход: сравнительный.

В соответствии с ФСО №1 "Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний". Т.е. применительно к объектам недвижимости, затратный подход заключается в определении стоимости строительства улучшения, с учетом стоимости земельного участка под ним. В данном случае объектом оценки выступает квартира, являющаяся только частью улучшения. Воспроизводство такого объекта невозможно без воспроизводства всего улучшения (жилого дома, в данном случае), что является экономически нецелесообразным и маловероятным. Поэтому в данном случае затратный подход не применяется.

В соответствии с ФСО №1 "Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки". Таким образом, в рамках доходного подхода объект оценки рассматривается с точки зрения объекта, который может потенциально приносить доход. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Таким, образом, в данном случае при расчете рыночной стоимости объекта оценки, доходный подход не применяется.

В соответствии с ФСО №1 "Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами". Рынок жилой недвижимости г. Новосибирска развит, имеется информация (в открытом доступе) о ценах предложения, т.е. на дату оценки можно подобрать объекты, сходные с объектами входящими в состав объекта оценки по основным характеристикам, определяющим его стоимость.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход.

4.3. Определение величины стоимости объекта оценки

4.3.1. Оценка рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Общие положения

Сравнительный подход базируется на информации о рыночных сделках по продажам недвижимости, или цен предложений, опубликованных в специализированных источниках, и основывается на предположении, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение на рынке другой собственности, обладающей такой же полезностью. Ввиду того, что информация о сделках с недвижимостью является конфиденциальной и не публикуется средствами массовой информации, оценщики для расчета использовали цены предложений по аналогичным объектам недвижимости, выставленным на продажу.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

1) Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

2) В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

3) При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

4) Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

5) В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение;

- этаж расположения;
- общая площадь;
- тип квартиры;
- планировка (изолированность) комнат;
- планировку сан.узла;
- наличие балкона, лоджии;
- наличие встроенной мебели и бытовой техники;
- класс качества отделки и инженерных коммуникаций.

Одним из наиболее часто применимых методов в оценке недвижимости сравнительным подходом является метод сравнительного анализа продаж при помощи корректировок и приведения стоимости единицы измерителя каждого аналога к стоимости единицы измерителя объекта оценки.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу с последующей корректировкой последних.

Метод прямого сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется возможность определить, насколько отличается стоимость объекта оценки от аналога за счет одного из факторов, при этом изменение стоимости определяется при помощи других аналогичных объектов, отличающихся только этим параметром. Либо корректировки определяются при помощи тщательного анализа рынка и достоверных источников информации об изменении стоимости в зависимости от определенных факторов. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Необходимы достоверность и полнота информации.

Вывод: Оценщик выявил достаточное количество объектов-аналогов, близких по количественным и качественным характеристикам (месторасположение, состояние и т.д.) к оцениваемому объекту, поэтому возможно применение метода сравнения продаж.

Исследование рынка и выбор объектов-аналогов

Исследование рынка, к которому относится объект оценки, приведен в п. 3.2 настоящего отчета.

В качестве возможных аналогов для оцениваемой квартиры, были рассмотрены объекты, по следующим критериям (критерии определены на основе выявленных ценообразующих факторов по данным анализа рынка, см. п.3.3., база объектов-аналогов приведена в Таблице 3.2.6):

- Условия рынка (дата предложения) – предложения действительные на дату оценки 31.03.2020 г.;
- Тип объекта – трехкомнатные квартиры;
- Тип жилья – вторичное жилье;
- Местоположение – Новосибирская обл. г. Новосибирск, Калининский район, ул. Гоголя, 51;
- Материал стен - кирпич.

После введенных критериев на стадии анализа рынка, Оценщик выбрал 4 объекта-аналога (представленных в Таблице 3.2.7. и выделенных в Таблице 3.2.6. серым цветом).

Описание объектов-аналогов подробно приведено в таблице далее.

Копии источников информации по объектам-аналогам представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Основные элементы сравнения перечислены выше.

Подробный сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения проведен в разделе "Обоснование корректировок".

Выбор единиц сравнения

В качестве сравнительной единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м площади объекта, как традиционно сложившаяся величина на рынке жилой недвижимости.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Повышающая корректировка вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости хуже, чем у объекта оценки (объект оценки стоит больше аналога).

Понижающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости лучше, чем у объекта оценки (объект оценки стоит меньше аналога).

По характеру влияния на стоимость, корректировки подразделяют на:

- **денежные (абсолютные)** – денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и объекта оценки. Денежная корректировка может применяться:

- к цене объекта аналога в целом;

- к единице сравнения (например, к цене кв.м).

- **процентная (относительный)** – корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

В оценочной практике существует ряд методик определения размера корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. Из них можно выделить две основные группы:

- 1) Методы, основанные на количественном анализе рынка объектов, аналогичных объекту оценки. К данной группе можно отнести: метод парных продаж, метод корреляционно-регрессионного анализа и др.

- 2) Экспертные методы, основанные на суждениях оценщика или других экспертов, обработка мнений.

Таблица 4.3.1.1.

Описание объектов – аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Количество комнат	3 комнатная	3 комнатная	3 комнатная	3 комнатная	3 комнатная
Цена предложения, руб.	-	6 500 000	5 990 000	8 000 000	7 650 000
Общая площадь, кв.м.	85,20	72,20	72,30	87,70	79,20
Цена за 1 кв.м., руб.	-	90 028	82 849	91 220	96 591
Дата предложения	-	31.03.2020	31.03.2020	30.03.2020	19.03.2020
Имущественное право	Право общей совместной собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Торг при покупке	-	да	да	да	да
Местоположение (район)	г. Новосибирск, Центральный район	г. Новосибирск, Центральный район	г. Новосибирск, Центральный район	г. Новосибирск, Центральный район	г. Новосибирск, Центральный район
Адрес	ул. Гоголя, 51-91	ул. Гоголя, 51	ул. Гоголя, 51	ул. Гоголя, 51	ул. Гоголя, 51
Класс качества отделки	удовлетворительное (простая)	евроремонт (высококачественная)	евроремонт (высококачественная)	евроремонт (высококачественная)	евроремонт (высококачественная)
Этаж	15	4	12	17	11
Этажность дома	18	17	18	18	15
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Тип комнат	изолированные	смежно-изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Планировка сан.узла	раздельный	совмещенный	совмещенный	раздельный	раздельный
Наличие балкона, лоджии	лоджия	лоджия	2 лоджии	лоджия, терраса	балкон
Наличие мебели в стоимости	-	да	да	да	нет
Источник информации	-	https://homes.ngs.ru/view/308803282/	https://homes.ngs.ru/view/303650032/	https://homes.ngs.ru/view/282462072/	https://homes.ngs.ru/view/307741852/

Источник: Данные, собранные Оценщиком. Копии источников представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

Обоснование корректировок

Корректировка на тип передаваемых имущественных прав

Поскольку все подобранные аналоги продаются на праве собственности, как и объект оценки, проведение данной корректировки не требуется.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки

Поскольку условия финансирования для всех объектов типичные – рыночные, проведения данной корректировки не требуется.

Условия продажи

Поскольку аналоги предлагаются для продажи путем публичной оферты, наличия финансового давления на сделку и специальных условий стимулирования покупателей не выявлено, проведения данной корректировки не требуется.

Корректировка на условия рынка (дата предложения)

Поскольку подобранные аналоги предложены к продаже на дату оценки, проведение данной корректировки не требуется.

Корректировка на условия рынка (возможность торга)

Поскольку в условиях рынка возможно уторговывание цены предложения между продавцом и покупателем, требуется проведение данной корректировки.

Размер корректировки определен на основании Корректировок рыночной стоимости квартир по итогам расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2020 г." (<https://statrielt.ru>) см. рис. 3.2.9.

По данным источника СтатРиелт средний коэффициент на торг составляет 0,95, что в процентном выражении -5%. Таким образом, корректировка на торг составляет -5%

Корректировка на площадь.

Поскольку объект оценки и подобранные аналоги имеют различную площадь, то вводится корректировка по данному параметру.

Размер корректировки определен на основании Корректировок рыночной стоимости квартир по итогам расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2020 г." (<https://statrielt.ru>)

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 17.01.2020 г.\)](#)



Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,733$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Характеристика параметра (соотношение S _o /S _a)		Корректировка к цене аналога (K _s) *
от	до	
0,60	0,65	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,02
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	1,00
1,05*	1,1*	0,99
1,1	1,15	0,99
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,98
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,97
1,35	1,4	0,96

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{-0,12}$$

Источник: <https://statrielt.ru/>

Рис. 4.3.1.1. Корректировка на общую площадь (СтатРиелт)

Расчет корректировки представлен в Таблице 4.3.1.2. ниже.

Таблица 4.3.1.2

Расчет корректировки на площадь

Площадь объекта оценки, кв. м	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
85,20	72,20	72,30	87,70	79,20
So/Sa	1,18	1,18	0,97	1,08
Ks	0,98	0,98	1	0,99
Итоговое значение корректировки, %	-2	-2	0	-1

Источник: Расчеты оценщика по данным СтатРиелт

Таким образом, корректировка для аналога №1 и 2 составит -2%, для аналога №4 -1%.

Корректировка на тип комнат.

Поскольку у объекта оценки комнаты изолированные, а у аналога №1 смежно-изолированные, требуется проведение данной корректировки.

Размер корректировки определен на основании Корректировок рыночной стоимости квартир по итогам расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2020 г." (<https://statrielt.ru>).

на Изолированность (смежность) жилых комнат квартиры - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2020 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Изолированность (смежность) жилых комнат.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Все жилые комнаты в квартире - изолированные			1,0
2	В квартире имеются проходные (смежные) жилые комнаты	0,95	1,00	0,98

Источник: <https://statrielt.ru/>

Рис. 4.3.1.2. Корректировка на тип комнат

Поскольку объект с проходными (смежными) комнатами имеет значение 0,98, то размер корректировки для аналога №1 по типу комнат составляет 2% $((1/0,98-1)*100\%)$.

Корректировка на тип санузла.

Поскольку объект оценки с раздельным санузлом, а часть подобранных аналогов с совмещенным, то вводится корректировка по данному параметру.

Размер корректировки определен на основании Корректировок рыночной стоимости квартир по итогам расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2020 г." (<https://statrielt.ru>).

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2020 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,95	0,98	0,97
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,01	1,04	1,02

Источник: <https://statrielt.ru/>

Рис. 4.3.1.3. Корректировка на тип санузла

Поскольку объект с совмещенным санузлом имеет значение 0,97, то размер корректировки для аналога №1 и 2 по типу санузла составляет 3% $((1/0,97-1)*100\%)$.

Корректировка на наличие балкона/лоджии.

Корректировка на наличие лоджии вводится для тех аналогов, которые имеют 2 лоджии. Терраса в данном случае принята как дополнительная лоджия.

Размер корректировки определен на основании Корректировок рыночной стоимости квартир по итогам расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2020 г." (<https://statrielt.ru>).

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 17.01.2020 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,92	0,97	0,95
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,88	0,96	0,93
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,86	0,94	0,91
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	0,99	1,06	1,02
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,00	1,05	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,03	1,09	1,06
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,00	1,04	1,02

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (п.4 * п.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (п.1 * п.1)$

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

Источник: <https://statrielt.ru/>

Рис. 4.3.1.4. Корректировка на балкон, лоджию

Размер корректировки определен для застекленной лоджии в хорошем состоянии (отсутствие/наличие) 0,91. Таким образом, корректировка для аналогов №2,3 составит -9% $((0,91/1-1)*100\%)$.

Корректировка на наличие мебели

Корректировка применяется для тех объектов, у которых в стоимость дополнительно включается мебель.

Размер корректировки определен на основании Корректировок рыночной стоимости квартир по итогам расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2020 г." (<https://statrielt.ru/>).

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 17.01.2020 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Прованализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,05	1,03

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

Источник: <https://statrielt.ru/>

Рис. 4.3.1.5. Корректировка на мебель и бытовую технику.

Квартиры и комнаты с мебелью и техникой имеют коэффициент 1,03. Таким образом, корректировка для аналогов №1,2,3 составит -3% $((1/1,03-1)*100\%)$.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка вводится для аналогов, отличающихся по состоянию от объекта оценки.

Размер корректировки определен на основании Корректировок рыночной стоимости квартир по итогам расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2020 г." (<https://statrielt.ru/>). см. рис. 2.1.3.3.

Состояние отделки объекта оценки принято как простая, что соответствует 1,00. Состояние аналогов же это высококачественная отделка с коэффициентом 1,11. Таким образом, корректировка для аналогов составит -10% $((1/1,11-1)*100\%)$

Корректировки на иные параметры не вводились, так как данные характеристики у всех объектов-аналогов совпадают с характеристиками оцениваемого объекта.

После применения всех корректировок Оценщик рассчитал значение коэффициента вариации, которое составило 11%, что говорит об однородности имеющейся выборки (подробнее см. п.3.2.), поэтому стоимость оцениваемого объекта может быть рассчитана как среднее значение скорректированных стоимостей соответствующих объектов-аналогов.

Таблица 4.3.1.3.

Расчет стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	6 500 000	5 990 000	8 000 000	7 650 000
Общая площадь, кв.м.	72,2	72,3	87,7	79,2
Цена предложения, руб./кв.м.	90 028	82 849	91 220	96 591
Корректировка на передаваемое имущественное право, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	90 028	82 849	91 220	96 591
Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	90 028	82 849	91 220	96 591
Корректировка на условия продажи, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	90 028	82 849	91 220	96 591
Корректировка на условия рынка (дата предложения), %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	90 028	82 849	91 220	96 591
Корректировка на условия рынка (возможность торга), %	-5	-5	-5	-5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 527	78 707	86 659	91 761
Корректировка на местоположение, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 527	78 707	86 659	91 761
Корректировка на площадь, %	-2	-2	0	-1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	83 816	77 133	86 659	90 843
Корректировка на тип комнат, %	2	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 492	77 133	86 659	90 843
Корректировка на планировку сан. узла, %	3	3	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	88 057	79 447	86 659	90 843
Корректировка на наличие балкона, лоджии, %	0	-9	-9	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	88 057	72 297	78 860	90 843
Корректировка на встроенную мебель и бытовую технику, %	-3	-3	-3	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	85 415	70 128	76 494	90 843
Корректировка на класс качества отделки и инженерных коммуникаций, %	-10	-10	-10	-10
Скорректированная цена, руб./кв.м.	76 874	63 115	68 845	81 759
Коэффициент вариации, %	11			
Средняя стоимость, руб./кв.м.	72 648			
Общая площадь квартиры, кв.м.	85,2			
Рыночная стоимость квартиры с применением сравнительного подхода, руб.	6 190 000			

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, с учетом принятых допущений в п.1.7., рассчитанная по сравнительному подходу на дату оценки составляет, округлено до тысяч рублей:

6 190 000 (Шесть миллионов сто девяносто тысяч) рублей

4.4. Согласование результатов

Описание процедуры согласования

При согласовании результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке, необходимо проанализировать достоинства и недостатки каждого подхода, особенности оцениваемого объекта, соответствие целям оценки и полноту используемой информации для отражения величины рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Обоснование выбора использованных весов:

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта оценки был применен один подход, стоимость, полученная в рамках данного подхода к оценке, определяет итоговую величину рыночной стоимости.

Согласование результатов, полученных в рамках применяемых подходов, использованных для расчета стоимости оцениваемого объекта, представлено в Таблице 4.4.1.

По мнению Оценщика, сравнительный подход максимально соответствует цели оценки, а именно определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи на торгах.

Таблица 4.4.1.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Вес подхода, %	100,00	-	-	-
Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: 85,2 кв. м. Этаж: 15. Адрес: 630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91. Кадастровый номер: 54:35:101685:57	6 190 000	Не применялся	Не применялся	6 190 000

Источник: Расчеты Оценщика

Примечание: Осмотр объекта не проводился, состояние ввиду невозможности проведения принято как среднее по рынку состояние - с простой (эконом-класс) отделкой, без наличия встроенной мебели и техники. В случае выяснения обстоятельств, говорящих в пользу того, что квартира находится в состоянии соответствующем по состоянию отделки "евроремонту", ее стоимость может быть увеличена в пределах 6-11%, в зависимости от состояния ремонтных работ и использованных в ходе ремонта материалов повышенного качества¹⁸

5. Итоговая величина стоимости

В соответствии с Договором №3103-о/20 от 31.03.2020 г. об оказании услуг по оценке Оценщики ООО "Центр-Консультант" провели оценку рыночной стоимости:

• Квартиры, назначение: жилое помещение. Площадь: 85,2 кв. м. Этаж: 15. Адрес: 630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91. Кадастровый номер: 54:35:101685:57.

Цели и задачи оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи на торгах в процессе проведения процедур банкротства физического лица в соответствии с ФЗ № 127 от 26.10.2002 г. (в действующей на дату оценки редакции).

Оценка производилась по состоянию на 31.03.2020 г. Оценка выполнена на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также информации собранной Оценщиками непосредственно при проведении работ по оценке. Осмотр объекта не

¹⁸ подробнее см. рис. 2.1.3.3
ООО "Центр-Консультант"
ckons54@gmail.com

проводился, состояние ввиду невозможности проведения принято как среднее по рынку состояние - с простой (эконом-класс)¹⁹ отделкой, без наличия встроенной мебели и техники.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7; Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков (ССО РОО 2015)", Стандарты и правила Ассоциации "Экспертный совет".

В соответствии с произведенными расчетами, на дату оценки (31.03.2020 г.) рыночная стоимость объекта оценки составила, округлено до тысяч рублей (НДС не предусмотрен)²⁰:

6 190 000 (Шесть миллионов сто девяносто тысяч) рублей

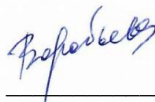
В случае выяснения обстоятельств, говорящих в пользу того, что квартира находится в состоянии соответствующем по состоянию отделки "евроремонту", ее стоимость может быть увеличена в пределах 6-11%, в зависимости от состояния ремонтных работ и использованных в ходе ремонта материалов повышенного качества¹⁹

Без письменного согласия ООО "Центр-Консультант" настоящий отчет не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором. Ни Отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

По вопросам связанным с настоящим Отчетом, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Наш тел./факс: (383) 319-18-97, E-mail: ckons54@gmail.com.

Благодарим, за возможность оказать Вам услугу.

Старший оценщик



З.В. Воробьева

**Генеральный директор
Главный оценщик**



Ю.В. Королёва

¹⁹ подробнее см. рис. 2.1.3.3

²⁰ рыночная стоимость НДС не предусматривает согласно пп.22 п.3 ст.149 НК РФ

6. Список использованной литературы

Нормативные акты:

- Федеральный закон №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и собственности к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Собственности к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
- "Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков - ССО РОО 2015";
- Стандарты и правила Ассоциации "Экспертный совет";
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации.

Литература:

- 1) Крафт Х., Волков В., Фелькер Ю., Шиффнер Х. Оценка недвижимости / Учебное пособие. - М.: Издательство ТРАКО Берлин, 1997;
- 2) Методические рекомендации "Оценка имущественных активов для целей залога", рекомендованных к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011);
- 3) Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. - СПб.: Изд-во "МКС", 2007;
- 4) Организация и методы оценки предприятия (бизнеса) / Под ред. Кошкина В.И. - М.: Экмос, 2002;
- 5) Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. - М.: Финансы и статистика, 2005;
- 6) Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. Рутгайзера В.М. - М.: Дело, 1998;
- 7) Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПб.: СПбГТУ, 1997;
- 8) Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. - М.: Экмос, 2000;
- 9) Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: "Дело Лтд", 1995;
- 10) Харрисон Генри С. Оценка недвижимости / Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.

7. Приложения (копии документов)

Приложение 1. - Документы Оценщика

Приложение 2 - Источники информации по объектам-аналогам (копии страниц печатных и электронных СМИ)

Приложение 3 - Документы на объект оценки:

Подробный перечень представлен в п. 1.9 настоящего отчета.

Заключения специальных экспертиз:

- для целей проведения оценки в рамках настоящего отчета проведение специальных экспертиз не требовалось.

Приложение 1. "Документы Оценщика"



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)**
Лицензия № 1427 77 от 18.06.2018 г. www.maks.ru e-mail: info@maks.ru
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10
Филиал в городе Новосибирск
Адрес: 630099, ул. Чаплыгина, 93, офис 201, тел. (383) 220-50-41, 42

ПОЛИС №11989/125-5020366

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «29» апреля 2019 г. №11989/125-5020366 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А).

Страхователь:	Наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Центр-Консультант" Адрес: 630004, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 21/1, корп. 2, офис 16 тел.: (383) 319-18-97 Банковские реквизиты: р/с 40702810625000002615 в Новосибирский РФ АО "Россельхозбанк", к/сч № 30101810700000000784, БИК 045004784		
Объект страхования:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц		
Страховой случай:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком		
Страховая сумма (неагрегатная):	5 000 000 (пять миллионов) рублей		
Срок страхования:	1 год, с «04» мая 2019 г. по «03» мая 2020 г.		
Страховая премия:	4000,00 (Четыре тысячи) рублей страховая премия внесена безналичными денежными средствами до «04» мая 2019 г.		
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Директор Филиала АО «МАКС» в г. Новосибирске, Бекмухаметов Ренат Наильевич М.П. (должность, ФИО)		
Дата выдачи Полиса:	«29» апреля 2019 г.		



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Королёва Юлия Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5003 № 005323, выдан 01.03.2002г.

УВД Центрального р-на г. Новосибирска

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 29 » декабря 2007г., регистрационный № 002494

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 31 » декабря 2019 года.

Президент

С.А. Табакова



0027032 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Королёвой Юлии Викторовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Королёва Юлия Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «29» декабря 2007 г. за регистрационным
номером 002494

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №002273-1 от 19.01.2018. Оценка недвижимости, действителен до 19.01.2021;
2. №002274-2 от 19.01.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 19.01.2021;
3. №010678-3 от 17.04.2018. Оценка бизнеса, действителен до 17.04.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 декабря 2019 г.

Дата составления выписки 25 декабря 2019 г.

Исполнительный директор



М.П.

(подпись)

С.Д. Заякин

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002273-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Королёвой Юлии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.

Аттестат выдан в соответствии с приказом Министра экономического развития Российской Федерации от 14.06.2017 № 100/н



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20248/19
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



г.Москва	11 июня 2019 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Королёва Юлия Викторовна Адрес регистрации или ИНН: 540697341443
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 29 июня 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 28 июня 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 200.00 (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 29 июня 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 29 июня 2019 г. по 28 июня 2020 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 29 июня 2019 г. по 28 июня 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
 Королёва О.В. / Викторова	 в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г. Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 002494 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 002494 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Королева Юлия Викторовна
Паспортные данные: Сер. 5003 №005323 выдан УВД Центрального р-на г. Новосибирска (код подразделения - 542-010) 01.03.2002
Адрес регистрации: 630005, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Ломоносова, д. 59, кв./оф. 342
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:**
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается недействительным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Королева Юлия Викторовна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования физических лиц профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 55942/18-3/17 от 20.11.2017г.
и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)
for insurance documents





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

07.06.2019 г.

№ 1710

**Воробьева (Фалалеева)
Зинаида Викторовна**

Включен(а) в реестр членов от 02.07.2015 г.
Реестровый номер 1710

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 25.06.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

000658

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Ф». Лицензия № 05-05-08/003 ФНЧ РФ, ТЗ № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

**Выписка № 31309
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Воробьевой Зинаиды Викторовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

О ТОМ, ЧТО

Воробьева (Фалалеева) Зинаида Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 02.07.2015 года за
регистрационным номером № 1710**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№002389-1 от 25.01.2018 по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28.08.2019 г.

Дата составления выписки 28.08.2019 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002389-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Фалалеевой Зинаиде Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор



А.С. Бувкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 2021 г.



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20247/19
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



г. Москва	11 июня 2019 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Воробьева Зинаида Викторовна Адрес регистрации или ИНН: 540303093003
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 июля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 июня 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 2 300.00 (Две тысячи триста рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 июля 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 июля 2019 г. по 30 июня 2020 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 июля 2019 г. по 30 июня 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьими лицами, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
 Воробьева Зинаида Викторовна	 в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г. г. Москва Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

<https://homes.ngs.ru/view/308803282/>

Отчет №310320/1 от 31.03.2020 г. Страница 71

Объект – аналог №2 https://homes.ngs.ru/view/303650032/

Входящие - оспел

Re: Оценка квар...

нгс недвижимости

Купить квартиры

Продажа трехко...

Объявление N...

выписка Росрес...

homes.ngs.ru

Объявление № 303650032 - Продажа 3-комнатной квартиры в Новосибирске, ул. Гоголя - НГС:Жилая

★ 1К отзывов

Вариант № 303650032, под объекта в агентстве tzen1900041, обновлено 31.03.2020, опубликован 12.11.2019, просмотров — 1 763

[Обратить внимание модератора](#)

Продам 3-комнатную квартиру

Новосибирск, Центральный район, ул. Гоголя, д. 51
Ипподромский
Маршала Покрышкина, 6 мин. пешком

5 990 000 руб. 80 946 руб. м²

[Как менялась цена на этот объект?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Площадь
Общая: 74 м² Кухня: 16 м²

Детали

Этаж	12
Этажность	18
Материал дома	Кирпичный
Год постройки	2013
Тип квартиры	Улучшенной планировки
Планировка	Комнаты изолированные
Санузел	Совмещенный
Лоджия	2 лоджии
Форма собственности	Частная
Интернет	Нет

Комментарий

ЖУРНАЛ N1

27.03.20 | [Верю — не верю: не продаются на районе «Г-3» на Рабвинов?](#)

Виды на бор, «Тад» и ТЭЦ из окон нового ЖК на Жилищном Энергостроителей

26.03.20 | [«Мой центр»: прогулка с заместителем директора ГПНТБ](#)

Вкус детства, десятки профессий, а еще кино, книги, картины и даже кусочек полотна жизни Антона Веселова

НОВОСТИ НА N1.RU

30.03.20 | [N1.RU обнаружил повышенный спрос на аренду и продажи дач в семи городах России](#)

30.03.20 | [Дороги Новосибирска стали свободнее на 44% из-за коронавируса](#)

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

30.03.20 | [«Большинство этого не переживет»: переизбран на президентские выборы в Казахстане Касым-Жомарт Токаев](#)

Случайность успеха, неготовность банков и риски краха пока еще господствующих застройщиков

27.03.20 | [Начинаясь в рублях: что будет с недвижимостью после падения фондовых рынков](#)

Влияние доллара на рынок новостроек, повышенный интерес к «вторичке» и новые обанкротившиеся застройщики

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU

Продам 3-комнатную квартиру | Гоголя, 51 | 5 990 000 руб.

☆ В избранное

Показать контакты

Наверх

Год постройки	2013
Тип квартиры	Улучшенной планировки
Планировка	Комнаты изолированные
Санузел	Совмещенный
Лоджия	2 лоджии
Форма собственности	Частная
Интернет	Нет

Комментарий

Номер варианта в агентстве: ЦЕН1900041

СОВРЕМЕННЫЙ Кирпичный дом, ПЛАНИРОВКА удобная 72,3 кв. + ЛОДЖИЯ РАСПОЛОЖЕНИЕ: В ЦЕНТРАЛЬНОМ районе, М-н "Ипподромский" Вблизи двух станций метро (Покрышкина и Березовая Роща) Внутри массива расположены современный Детский сад и ГИМНАЗИЯ № 13 (гуманитарный уклон), на расстоянии одной остановки расположены крупные торгово-развлекательные центры (Аура, ТЦ Коллидей), Парк отдыха "Березовая Роща", "Центральный рынок" и один из крупнейших торгово-развлекательных центров города "Галерея Новосибирск". В любое направление города можно легко добраться по скоростному проспекту "Ипподромский". Закрытая по периметру территория дома, ПОДЗЕМНЫЙ паркинг (спуск на лифте), современная детская площадка. Квартира расположена на высоком - видовом этаже, что позволяет отрыть хороший обзор и вид из окна. В подъезде два бесшумных лифта (пассажирский и грузопассажирский). ПЛАНИРОВКА : кухня-гостиная и две просторные спальни. - КУХНЯ-гостиная 15,5 кв., 1 спальня 17,1 кв., 2 спальни 18,3 кв., коридор 8,4 кв. - ЛОДЖИЯ-ТЕРРАСА 3,3 кв. + 3,6 кв. - В квартире сделан современный ремонт, использовались качественные материалы. БОНУСОМ: ПОЛНОСТЬЮ УКОМПЛЕКТОВАНА, покупателю остается вся мебель и техника. ДОКУМЕНТЫ: Квартира готова к продаже. Все виды расчетов. - 1 взрослый собственник. - Показы по договоренности. Покупая эту квартиру, Вы можете получить "ГАРАНТИЙНОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО" (финансовые гарантии Агентства недвижимости на полную стоимость объекта).

Контакты

Ольга Эдуардовна

+7 961 846-78-96

[Написать на e-mail](#)

Рейтинг компаний

по количеству положительных отзывов

ЖИЛФОНД	5 020
Центральное агентство недвижимости	3 654
ЭТАЖИ	2 532
РОСБИЗНЕС	891
КВАДРАТОВКА	526
Большой Город	414
ГРАНОВИТ	362
СЕРРА	208

КОТТЕДЖИ, ДОМА

Объект – аналог №3
https://homes.ngs.ru/view/282462072/

Входящие - оспел | Re: Оценка квар... | нгс недвижимость | Купить квартиры | Продажа трехко... | Объявление N X | Выписка Росреес...

homes.ngs.ru | Объявление № 282462072 - Продажа 3-комнатной квартиры в Новосибирске, ул. Гоголя - НГС.Жилая | 1К отзывов

Вариант № 282462072, обновлено 30.03.2020, опубликован 16.10.2018, просмотров — 4 519

[Обратить внимание модератора](#)

Продам 3-комнатную квартиру

Новосибирск, Центральный район, ул. Гоголя, д. 51
Ипподромский
Маршала Покрышкина, 6 мин. пешком
Ориентир — метро "Покрышкина"

8 000 000 руб., 90 909 руб. м²
чистая продажа, ипотека
[Как менялась цена на этот объект?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Площадь
Общая: 88 м² Жилая: 67 м²

Детали

Этаж	17
Этажность	18
Год постройки	2013
Тип квартиры	Индивидуальная
Планировка	Комнаты изолированные
Санузел	Раздельный
Лоджия	1 лоджия
Форма собственности	Частная
Состояние	В отличном состоянии

Комментарий

Площадь квартиры без лоджии и террасы 87,7 кв м Площадь террасы 50 кв м, площадь лоджии 14 кв м. В квартире никто не проживал.

Контакты

Сергей
+7 965 820-33-01
[Написать на e-mail](#)

Ново-Николаевск **НAP**
Все объявления в данной рубрике (53)
ул. Советская 10

ЖУРНАЛ N1

27.03.20 | [Верю — не верю: не последий на районе «1-й на Рабинович»](#)

26.03.20 | [«Мой центр»: прогулка с заместителем директора ГПНТБ](#)

Вкус детства, десятки профессий, а еще кино, мультфильмы и даже как кусочек полотна жизни Антона Басалова

НОВОСТИ НА N1.RU

30.03.20 | [N1.RU обнаружил повышенный спрос на аренду и продажу дач в семи городах России](#)

30.03.20 | [Дороги Новосибирска стали свободнее на 14% из-за коронавируса](#)

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

30.03.20 | [«Большинство этого не переживет»: перенос на проектное финансирование глазами Игоря Белокобыльского](#)

Случайность успеха, неготовность Банков и риски краха пока еще господствующих застройщиков

27.03.20 | [Над пропастью в рубль: что будет с недвижимостью после падения фондовых рынков](#)

Влияние доллара на рынок новостроек, повышенный интерес к «вторичке» и новые обанкротившиеся компании

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU

[Показать контакты](#) [Наверх](#)

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

30.03.20 | [«Большинство этого не переживет»: перенос на проектное финансирование глазами Игоря Белокобыльского](#)

Случайность успеха, неготовность Банков и риски краха пока еще господствующих застройщиков

27.03.20 | [Над пропастью в рубль: что будет с недвижимостью после падения фондовых рынков](#)

Влияние доллара на рынок новостроек, повышенный интерес к «вторичке» и новые обанкротившиеся компании

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU

от 53 500 руб. за м² до 53 500 руб. за м²

Комплекс малоэтажных домов «Горки Академиче»

Рейтинг компаний

по количеству продаж

ЭПИФОНД	5 020
Центральное агентство недвижимости	3 654
ЭТАЖИ	2 532

Объект – аналог №4 https://homes.ngs.ru/view/307741852/

Входящие - оспел

Re: Оценка кварт

нгс недвижимости

Купить квартиры

Продажа трехко

Объявление N

выписка Росрес

homes.ngs.ru

Объявление № 307741852 - Продажа 3-комнатной квартиры в Новосибирске, ул. Гоголя, торг - НГС...

★ 1К отзывов

Вариант № 307741852, код объекта в агентстве 30108565, обновлено 19.03.2020, опубликовано 13.02.2020, просмотров — 533

[Обратить внимание модератора](#)

Продам 3-комнатную квартиру

Новосибирск, Центральный район, ул. Гоголя, д. 51
Ипподромский
Маршала Покрышкина, 6 мин. пешком
Ориентир — метро "ПОКРЫШКИНА"

7 650 000 руб., 96 591 руб. м²
чистая продажа, ипотека, торг, возможен обмен
[Как менялась цена на этот объект?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Площадь	Общая: 79.2 м ²	Жилая: 42.6 м ²	Кухня: 15.6 м ²
Детали			
Этаж	11		
Этажность	15		
Материал дома	Кирпичный		
Год постройки	2013		
Тип квартиры	Улучшенной планировки		
Планировка	Комнаты изолированные		
Санузел	Раздельный		
Балкон	1 балкон		
Форма собственности	Частная		
Состояние	В отличном состоянии		

Продам 3-комнатную квартиру | Гоголя, 51 | 7 650 000 руб.

Год постройки: 2013
Тип квартиры: Улучшенной планировки
Планировка: Комнаты изолированные
Санузел: Раздельный
Балкон: 1 балкон
Форма собственности: Частная
Состояние: В отличном состоянии

Комментарий
ВНИМАНИЕ! ОТЛИЧНАЯ ПРОСТОРНАЯ КОМФОРТНАЯ КВАРТИРА В НОВОМ КИРПИЧНОМ ДОМЕ С ПОДЗЕМНЫМ ПАРКИНГОМ! Квартира с отличным ремонтом выполненным качественными и дорогостоящими материалами! Все максимально функционально для комфортного отдыха и проживания. Просторная кухня-постенка с застекленным балконом, уютная прихожая со встроенным шкафом - гардеробной, светлый просторный зал. Большая детская комната и спальня в удаленности от всех комнат. Стильный кухонный гарнитур с цельной столешницей из дорогостоящего мрамора со встраиваемой бытовой техникой. В квартире имеется: кондиционер, водонагреватель, пол с подогревом. Окна выходят во двор и на парк. Прекрасный высокий этаж, замечательный вид, нет шума и пыли. Закрытый двор и подземная парковка обеспечат максимальную безопасность вашим детям и автомобилям. В подвале очень чисто и приятно, 2 современных просторных лифта. Рядом вся инфраструктура: детский сад №484, Монтессори-Центр, Гимназия №113, школа №156 с углубленным изучением предметов художественно-эстетического цикла, экономический лицей, торговые центры, супермаркеты, фитнес-клубы, клиники. В 3-х минутах ходьбы Парк "Берёзовая Роща" Шикарное место для любителей центра, где есть все для комфортного проживания и времяпровождения!! Мы готовы к продаже! Приглашаем на просмотр!!

Контакты

ЛАРИСА МИХАЙЛОВНА
+7 913 488-91-83
+7 965 828-74-71
[Написать на e-mail](#)

ЖУРНАЛ N1

27.03.20 | [Верю — не верю: не последний на районе «1-й на Равновесии»](#)

26.03.20 | [«Мой центр»: прогулка с заместителем директора ГПНТБ](#)

30.03.20 | [N1.RU обнаружил повышенный спрос на аренду и продажу дач в семи городах России](#)

30.03.20 | [Дороги Новосибирска стали свободнее на 44% из-за коронавируса](#)

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

30.03.20 | [«Большинство этого не переживет»: парадокс на проектное финансирование глазами Игоря Белевского](#)

27.03.20 | [Начать пропасть в рубле: что будет с недвижимостью после падения фондовых рынков](#)

Влияние доллара на рынок новостроек, повышенный интерес к «вторичке» и новые обанкротившиеся долиции

НОВОСТРОЙКИ

Напишите нам, мы онлайн!

Общая база выборки по данным сайта НГС Недвижимость
https://homes.ngs.ru/kupit/rayon-tscentral%27ny%27j/rooms-trehkomnatnaya/ulica-gogolya/?material=kirpich&search_no_index=1

Входящие - osenka@bal... Входящие - ckons54@gmail... НГС недвижимость новости Продажа трехкомнатных квартир в Новосибирске, Центральный район, ул. Гоголя с фото – НГС.НЕДВ...

Поиск квартиры в Новосибирске

Продажа, Жилая, Микрорайон - Депутатский, Ипподомский, Каменский, Площадь Свердлова, Тихий центр, ТРЦ «АУРА», Фрунзенский (Центральный), Центр (Красный проспект), Дом, материал - кирпич, Район - Центральный, Кол-во комнат - 3, Улица - Гоголя, Населенный пункт - Новосибирск, период - все - найдено 34 варианта

Сортировка: дата обновления (+), район (+), цена (+)

Период: весь период Все От собственников От агентств

Дата	Квартал	Район	Материал	Доп. Платежи	Этаж	Цена, руб.	Цена, м²	Агентство			
31.03	3	Новосибирск	Центр	Иппо	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	37 58/42/6	2/5 ж	4 099 000 или обмен	70 672	Владимир Николаев
31.03	3	Новосибирск	Центр	Иппо	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	39а 73/49/11	1/10 ж	5 500 000	75 342	Ольга Продаж
31.03	3	Новосибирск	Центр	Фри	Гоголя	Маршала Покрышкина, 6 мин. пешком	44 108/73/35	7/21 ж	9 100 000 или обмен	84 259	Любовь Андреевна
31.03	3	Новосибирск	Центр	Иппо	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	39а 78/48/10	9/10 ж	6 880 000 или обмен	87 179	Николай Тимофеевич
31.03	3	Новосибирск	Центр	Щи	Гоголя	Сибирская, 5 мин. пешком	17 54/-	5/5 ж	3 900 000	72 222	Светлана Белый Рентор
31.03	3	Новосибирск	Центр	Фри	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	32/1 80/-	7/11 ж	7 950 000	99 375	Ирина Николаевна
31.03	3	Новосибирск	Центр	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	40/1 96,4/53,9/17,4	15/20 ж	8 100 000	84 025	Сергей ЭТАЖИ	
31.03	3	Новосибирск	Центр	Гоголя	Берёзовая Роща, 13 мин. пешком	205 58/35/-	18/25 ж	5 750 000	99 138	Антон ЭТАЖИ	
31.03	3	Новосибирск	Центр	Гоголя	Сибирская, 5 мин. пешком	17 52,5/37,4/6	2/5 ж	4 200 000	80 000	Евгений ЭТАЖИ	
31.03	3	Новосибирск	Центр	Гоголя	Маршала Покрышкина, 6 мин. пешком	32 58/-	3/5 ж	4 580 000	77 586	Александра ЭТАЖИ	

Подобрать квартиру

Оставьте заявку и мы свяжемся с Вами в ближайшее время

Ваше имя: Телефон: Максимальная стоимость: Площадь квартиры: Студия 1 2 3 4+ Отправить

31.03	3	Новосибирск	Центр	Гоголя	Маршала Покрышкина, 6 мин. пешком	21 53,6/19,9/22,9	4/5 ж	4 150 000 или обмен	77 425	Светлана Константи	
31.03	3	Новосибирск	Центр	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	40 137/68/46,5	12/12 ж	11 300 000	82 402	Ольга Петровна	
31.03	3	Новосибирск	Центр	Гоголя	Сибирская, 5 мин. пешком	9 53,3/36,1/7,7	2/9 ж	4 550 000	85 366	Елена Викторовна	
31.03	3	Новосибирск	Центр	Фри	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	36 117,64/4/16,7	11/12 ж	12 500 000 или обмен	107 692	Ольга Евгеньевна
31.03	3	Новосибирск	Центр	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	40 94,7/45,1/15,8	11/12 ж	9 400 000	99 261	Вероника Геннадьевна	

1-комнатная квартира Ленинский р-н ул. Стартовая, 1 44/18/12 3 500 000 р.

2-комнатная квартира Центральный р-н ул. Фрунзе, 51 61/30/14 5 900 000 р.

1-комнатная квартира Калининский р-н ул. Народная, 38 32,11/6/8 2 330 000 р.

ЖУРНАЛ N1

27.03.20 | **Всё — не верю: не последний на районе «13 на Рабинович»**

Виды на бор, «Пед» и ТЭЦ из окон нового ЖК на ул. Рабиновича Энергостроителей

26.03.20 | **«Мей центр»: прогулка с заместителем директора ГПНТБ**

Вкус детства, десятки профессий, а ещё кино, мины, карты и даже как кусочек полотна жизни Антона Веселова

30.03.20 | **НГ.РУ обнаружил повышенный спрос на аренду и продажу дач в сени горная Россия**

30.03.20 | **Дороги Новосибирска стали свободнее на 44% из-за коронавируса**

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

30.03.20 | **«Большинство этого не переживет»: передача на практике финансирование глазами Игоря Белокосовского**

Ситуация, успех, неуверенность. Банки и риски краха пока еще господствующей застройщиков

27.03.20 | **Начало протеста в рублях: что будет с недвижимостью после падения фондовых рынков**

Влияние доллара на рынок новостроек, повышенный интерес к «вторичке» и новые обанкротившиеся дельцы

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU

от 85 882 руб. за м² до 115 727 руб. за м²

Эко-квартал FLORA & FAUNA

Рейтинг компаний

по количеству сделок

ЖИЛФОНД	5 019
Центральное агентство недвижимости	3 646
ЭТАЖИ	2 534
РОСБИЗНЕС	631
ИВАДОТЕКА	536
Большой Город	414
ГРАНСВИТ	381
СФЕРА	208

КОТТЕДЖИ, ДОМА

Входящие - o.senka@bal... Входящие - ckons54@gmail... нгс недвижимость новоси... Продажа трехкомнатн... +

homes.ngs.ru Продажа трехкомнатных квартир в Новосибирске, Центральный район, ул. Гоголя с фото – НГС.НЕДВ... 1К ОТЗЫВОВ

3 500 000 р. 5 900 000 р. 3 330 000 р.

Малотажный жилой комплекс «Светлые Зори 2» от 3 600 000 руб.

31.03	3 Новосибирск	Цен	Иппа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 6 мин. пешком	51	72.2/50/10	4/17 ж	6 500 000	90 028	Зоя Александровна ЖИЛФОНД
31.03	3 Новосибирск	Цен	Фриа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	42	101.1/52.8/11.3	6/10 ж	10 150 000 или обмен	100 396	Александр Александрович ЖИЛФОНД
31.03	3 Новосибирск	Цен	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	32/1	80/-/-	7/10 ж	7 950 000	99 375	Олег Александрович ОГНИНОВСКИЙ	
31.03	3 Новосибирск	Цен	Гоголя	Красный проспект, 5 мин. пешком	3	57/37/7	3/5 ж	4 700 000	82 456	Виктор Анатольевич КВАДРОТЕКА	
31.03	3 Новосибирск	Цен	Иппа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 6 мин. пешком	51	74/-/16	12/18 ж	5 990 000	80 946	Ольга Эдуардовна КВАДРОТЕКА
31.03	3 Новосибирск	Цен	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	38	98/52/10	7/10 ж	11 330 000 или обмен	121 735	Светлана Николаевна Центральное агент...	
31.03	3 Новосибирск	Цен	Иппа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	42	96/55/17	5/10 ж	9 450 000	98 438	Наталья Викторовна Центральное агент...
31.03	3 Новосибирск	Цен	Иппа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	42	90/55/11	6/10 ж	8 800 000	97 778	Мария Павловна Центральное агент...
31.03	3 Новосибирск	Цен	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	38	95/56/14	7/10 ж	8 500 000	89 474	Александр Викторович Центральное агент...	
31.03	3 Новосибирск	Цен	Иппа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	42	75/42/18	4/10 ж	6 630 000	88 400	Варвара Викторовна Центральное агент...
30.03	3 Новосибирск	Цен	Фриа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	40	117/68/32	6/12 ж	10 900 000	93 162	Татьяна Сергеевна ГРАНСБИТ
30.03	3 Новосибирск	Цен	Фриа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 6 мин. пешком	32	56/41/5	3/5 ж	4 500 000	80 357	Анна Риэлтор
30.03	3 Новосибирск	Цен	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	38	87.5/57/11	3/10 ж	7 200 000	82 286	Игорь Евгеньевич Большой Город	
30.03	3 Новосибирск	Цен	Цит	Гоголя	Маршала Покрышкина, 6 мин. пешком	21а	85.5/46/22	2/5 ж	7 000 000 или обмен	81 871	Евгений Вячеславович Юлий Цезарь
28.03	3 Новосибирск	Цен	Цит	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	34	70/37/9	9/9 ж	5 790 000	82 714	Артём Собственник

31.03	3 Новосибирск	Цен	Иппа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	42	96/55/17	5/10 ж	9 450 000	98 438	Наталья Викторовна Центральное агент...
31.03	3 Новосибирск	Цен	Иппа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	42	90/55/11	6/10 ж	8 800 000	97 778	Мария Павловна Центральное агент...
31.03	3 Новосибирск	Цен	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	38	95/56/14	7/10 ж	8 500 000	89 474	Александр Викторович Центральное агент...	
31.03	3 Новосибирск	Цен	Иппа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	42	75/42/18	4/10 ж	6 630 000	88 400	Варвара Викторовна Центральное агент...
30.03	3 Новосибирск	Цен	Фриа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	40	117/68/32	6/12 ж	10 900 000	93 162	Татьяна Сергеевна ГРАНСБИТ
30.03	3 Новосибирск	Цен	Фриа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 6 мин. пешком	32	56/41/5	3/5 ж	4 500 000	80 357	Анна Риэлтор
30.03	3 Новосибирск	Цен	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	38	87.5/57/11	3/10 ж	7 200 000	82 286	Игорь Евгеньевич Большой Город	
30.03	3 Новосибирск	Цен	Цит	Гоголя	Маршала Покрышкина, 6 мин. пешком	21а	85.5/46/22	2/5 ж	7 000 000 или обмен	81 871	Евгений Вячеславович Юлий Цезарь
28.03	3 Новосибирск	Цен	Цит	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	34	70/37/9	9/9 ж	5 790 000	82 714	Артём Собственник
27.03	3 Новосибирск	Цен	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	32/1	128/85/15	7/11 ж	11 950 000	93 359	Еролева Анастасия Юлион Трейд	
26.03	3 Новосибирск	Цен	Цит	Гоголя	Красный проспект, 5 мин. пешком	1	54/24/5.7	5/5 ж	3 990 000	73 889	Галина Владимировна Риэлтор
24.03	3 Новосибирск	Цен	Фриа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком	42	101/-/-	6/10 ж	10 100 000	100 000	Елена ООО "ROYAL HOUSE"
19.03	3 Новосибирск	Цен	Иппа	Гоголя	Маршала Покрышкина, 6 мин. пешком	51	79.2/42.6/15.6	11/15 ж	7 650 000 или обмен	96 591	ЛАРИСА МИХАЙЛОВА ЖИЛФОНД

Не нашли подходящий вариант? Подпишитесь на уведомления о новых вариантах по Вашему запросу Подписаться на новые объявления

записей на странице: 50

Входящие - ozenka@... Re: Оценка квартиры ЯГС недвижимость н... Купить квартиры в Н... Продажа трехкомн... выписка Росреестр от + 1К ОТЗЫВОВ

homes.ngs.ru Продажа трехкомнатных квартир в Новосибирске, ул. Гоголя, 51 с фото - ЯГС.НЕДВИЖИМОСТЬ Ново...

Подобный поиск

Избранное Компании Форум Новости проекта

Добавить объявление Личный кабинет Регистрация

Недвижимость в Новосибирске / Квартиры / Трехкомнатные квартиры / Ул. Гоголя

Поиск квартиры в Новосибирске

Продажа, Жилая, Кол-во комнат - 3, Улица - Гоголя, Населенный пункт - Новосибирск, Номер дома - 51, период - весь — найдено 4 вариантов

Сертификация: дата обновления (+), комната (+), район (+), цена (+)

Период: весь период Все От собственников От агентства

Таблица Карта на N1.RU Версия для печати

Дата	К. Гоголя	Район Мкрн Улица	Дом Площадь	Этаж	Цена, руб.	Цена, м²
31.03	3 Новосибирск	Цен Иппа Гоголя	51 72.2.50/10	4/17 ж	6 500 000	90 028
31.03	3 Новосибирск	Цен Иппа Гоголя	51 74.1/16	12/18 ж	5 990 000	80 946
30.03	3 Новосибирск	Цен Иппа Гоголя	51 88/67/-	17/18	8 000 000	90 909
19.03	3 Новосибирск...	Цен Иппа Гоголя	51 79.2/42.6/15.6 11/15	к	7 650 000	96 591

2-комнатная квартира
Первомайский р-н
ул. Пришвина, 2/1
48.3/28.8/7
2 599 000 р.

1-комнатная квартира
Октябрьский р-н
ул. Высоцкого, 27
33.8/16.8/6.6
2 550 000 р.

3-комнатная квартира
Краснобокс
ул. 6-й микрорайон, 15
78/52/6
6 650 000 р.

Специпроект
Журнал N1
27.03.20 | Верю — не верю: не последний на районе «1.5 на Рабинович»
Види на бор, «Пед» и ТЭЦ из окон нового ЖК на Эльмисе Энергострой
26.03.20 | «Мой центр»: прогулка с заместителем директора ГПНТБ
Вкус детства, десятки профессий, а еще кино, книги, картины и даже кусочек полотна жизни Антона Веселова
Экспертное мнение
30.03.20 | «Большинство этого не переживет» парадокс на практике финансирования глазами Игоря Белокобыльского
Случайность успеха, неготовность банки и риски краха пока еще господствующих застройщиков
27.03.20 | Как пропавшая в рублени что будет с недвижимостью после падения фондовых рынков
Влияние доллара на рынок новостроек: повышенный интерес к «вторичке» и новые обанкротившиеся долиции
Новостройки на N1.RU

https://homes.ngs.ru/view/307631742/

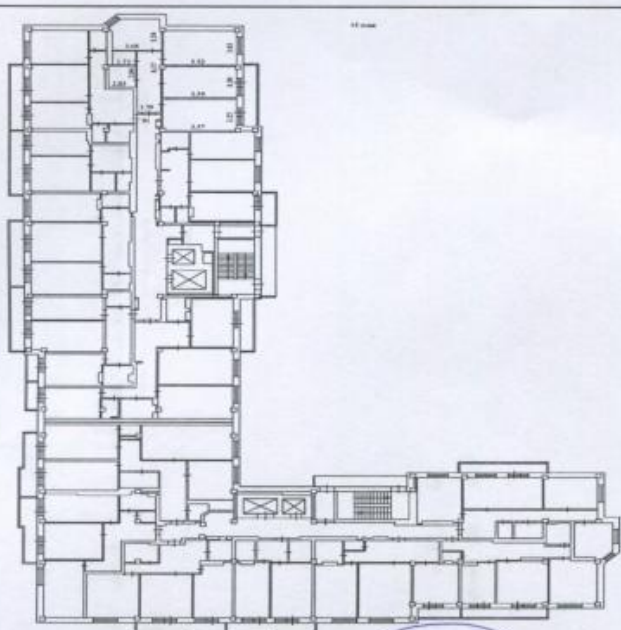
из интер... ПЗСТ ООО Цен... Рабочий ... Большак... Microsoft ... Продажа ... RU 10:54 31.03.2020

Приложение 3. "Документы на объект оценки"

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (полное наименование органа регистрации прав)		Раздел I										
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости												
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:												
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(код объекта недвижимости)</td> </tr> <tr> <td>Лист № _____ Раздела I</td> <td>Всего листов раздела I: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">14.01.2020</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>54:35:101685:57</td> </tr> </table>			Помещение		(код объекта недвижимости)		Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____	14.01.2020		Кадастровый номер:	54:35:101685:57
Помещение												
(код объекта недвижимости)												
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____											
14.01.2020												
Кадастровый номер:	54:35:101685:57											
Номер кадастрового квартала:	54:35:101685											
Дата присвоения кадастрового номера:	23.09.2013											
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют											
Адрес:	630112 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 51, кв. 91											
Площадь, м²	85.2											
Наименование:	Жилое помещение											
Назначение:	Жилое помещение											
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 15											
Вид жилого помещения:	Квартира											
Кадастровая стоимость (руб.):	6832587.44											
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:101685:39											
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют											
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют											
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"											
Особые отметки:	данные отсутствуют											
Получатель выписки:	Вещетников Алексей Александрович											
Завявший специалист - эксперт	А.В.Плотников											
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)											

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(рек. объект недвижимости)	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
14.01.2020	Всего разделов: _____
Кадстровый номер:	54:35:101685:57
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Решетников Алексей Александрович, 01.03.1965 год рождения. Место рождения: г. Новосибирск. Гражданство: Российская Федерация. СНИЛС: 108-972-300 70. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 50 09 № 645816, дата выдачи: 24.03.2010 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Новосибирской области в Центральном районе. 1.1. Решетникова Светлана Витальевна, 20.03.1965 год рождения. Место рождения: г. Новосибирск. Гражданство: Российская Федерация. СНИЛС: 015-273-561 29. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 50 09 № 646095, дата выдачи: 19.04.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Новосибирской области в Центральном районе.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая совместная собственность, 54-54-01/163/2014-139, 11.04.2014 г.
3. Документы-основания:	3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №Ru 54303000-93 от 13.06.2013 г.; Договор долевого участия в строительстве от 29.12.2008 г. Дата регистрации: 26.03.2009 г. Номер регистрации: 54-54-01/003/2009-323.; Акт приема-передачи квартиры от 03.09.2013 г.; Соглашение о передаче правомочий по Договору долевого участия в строительстве от 29.12.2008 г. от 30.07.2013 г. Дата регистрации: 28.08.2013 г. Номер регистрации: 54-54-01/305/2013-751.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №Ru 54303000-93-и1 от 16.10.2013 г.; Дополнительное соглашение от 27.11.2009 года к договору долевого участия в строительстве от 29.12.2008 года. Дата регистрации: 24.02.2010 г. Номер регистрации: 54-54-01/025/2010-390.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №Ru 54303000-93-и от 05.08.2013 г.; Брачный договор от 31.03.2014 г. Дата в реестре нотариуса: 31.03.2014 г. Нотариус: нотариусом нотариального округа города Новосибирска Кругова О.М.. Номер в реестре нотариуса: 1С-504.; Определение Арбитражного суда Новосибирской области г. Новосибирск от 12.02.2019 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист - эксперт	А.В.Плотников
(подпись, наименование должности)	(подпись, наименование)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)			
Зомещение			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
14.01.2020		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		54:35:101685:57	
Номер этажа (этажей): Этаж № 15			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Главный специалист - эксперт		А.В.Плотников	
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)	



1905184842000

АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-9317/2018

28 апреля 2018 года

Резолютивная часть решения объявлена 23 апреля 2018 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Зюкова В.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Монгуш А.С., рассмотрев в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью «СТК-Магистраль» о признании несостоятельным (банкротом) должника - Решетникова Алексея Александровича,

при участии представителей: заявителя – Вернигоре Алексея Викторовича (паспорт, доверенность от 23.01.2017); должника – Плющ Анны Александровны (паспорт, доверенность от 17.04.2018),

установил:

23.03.2018 в Арбитражный суд Новосибирской области поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «СТК-Магистраль» о признании несостоятельным (банкротом) должника – Решетникова Алексея Александровича (01.03.1965 года рождения, место рождения: г. Новосибирск, адрес регистрации: 630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 29, кв. 55), в связи с наличием задолженности перед кредитором в размере 3 851 445 рублей 00 копеек – основной долг, 42 257 рублей – судебные расходы.

Кредитором указана саморегулируемая организация – Некоммерческое партнерство «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (121059, г. Москва, Бережковская набережная, д. 10, оф. 200), из числа членов которой должен быть утвержден финансовый управляющий должника.

Заявление должника подано с учетом подсудности, с соблюдением требований статей 213.4 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статей 125, 126 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 213.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» обоснованность заявления о признании должника банкротом подлежит рассмотрению в судебном заседании.

29.03.2018 определением Арбитражного суда Новосибирской области заявление принято к производству, назначено судебное разбирательство.

В судебном заседании представитель заявителя требования поддержал в полном объеме.

Возражений относительно заявленных требований в материалы дела не представлено.

Решением Арбитражного суда НСО от 23.06.2017 (дело №А45-26033/2015) иск ООО «СТК-Магистраль» был удовлетворен, договор поставки от 10.02.2014 был признан недействительным.

Поскольку договор поставки от 10.02.2014 был признан недействительным, то действительной является и цена товара 2 рубля 80 копеек за 1 кг.

Рыночная стоимость пшеницы составляет 6 рублей 70 копеек за 1 кг. Таким образом, у Решетникова А.А. имеется задолженность перед ООО «СТК-Магистраль» в сумме 3 851 445 рублей.

Решением Арбитражного суда НСО от 16.10.2017 (дело №А45-15245/2015) с ИП Решетникова А.А. в пользу ООО «СТК-Магистраль» была взыскана задолженность в сумме 3 851 445 рублей.

Согласно статье 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

В соответствии с абзацем вторым пункта 10 статьи 16 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) разногласия по требованиям кредиторов, подтвержденным вступившим в законную силу решением суда в части их состава и размера, не подлежат рассмотрению арбитражным судом.

То есть в случае подтверждения кредитором своих требований к должнику соответствующим вступившим в законную силу решением суда, арбитражный суд при проверке обоснованности этих требований не рассматривает возражения по требованиям лиц, участвующих в деле, право на заявление которых, предоставлено им Законом о банкротстве.

Доказательства существования иных судебных актов, содержащих противоположные выводы представленным в материалы дела решениям судов общей юрисдикции, суду не представлено.

Пунктом 1 статьи 213.5 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено, что заявление о признании гражданина банкротом может быть подано конкурсным кредитором или уполномоченным органом при наличии решения суда, вступившего в законную силу и подтверждающего требования кредиторов по денежным обязательствам.

На основании изложенного суд приходит к выводу, что заявленная ко включению сумма в заявленном размере подлежит признанию обоснованной и подлежащей включению в реестр требований кредиторов с отнесением в третью очередь удовлетворения.

Таким образом, должником не исполнено денежное обязательство в течение более трех месяцев с момента, когда оно должно было быть исполнено, и сумма задолженности составляет более 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, то есть должник отвечает признакам банкротства, предусмотренным п. 2 ст. 213.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

По состоянию на дату подачи заявления, общая сумма долгов Должника перед Кредитором, превышает стоимость принадлежащего ему имущества.

Следовательно, должник не в состоянии исполнить денежные обязательства в установленный срок.

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона о банкротстве состав и размер денежных обязательств и обязательных платежей определяются на дату подачи в арбитражный суд заявления о признании должника банкротом, если иное не предусмотрено данным законом.

Заявление о признании должника банкротом принимается арбитражным судом, если требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют не менее чем триста тысяч рублей, к должнику - гражданину - не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом (часть 2).

Заявление о признании должника банкротом принимается арбитражным судом, если требования к должнику – гражданину составляет не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом (пункт 2 статьи 33 Закона о банкротстве).

Доказательства, подтверждающие исполнение должником или третьими лицами решений суда в добровольном или принудительном порядке, в материалы дела не представлены.

Таким образом, сумма задолженности и период просрочки свидетельствуют о наличии признаков банкротства Решетникова А.А.

Пунктом 1 статьи 213.6 Закона о банкротстве установлено, что по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании

гражданина банкротом арбитражный суд выносит одно из следующих определений:

- о признании обоснованным указанного заявления и введении реструктуризации долгов гражданина;

- о признании необоснованным указанного заявления и об оставлении его без рассмотрения;

- о признании необоснованным указанного заявления и прекращении производства по делу о банкротстве гражданина.

Вместе с тем в силу пункта 8 названной нормы по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 настоящего Закона, арбитражный суд вправе на основании ходатайства гражданина вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

Одним из условий для утверждения судом плана реструктуризации долгов является наличие у гражданина источника дохода на дату представления плана реструктуризации его долгов (абзац второй пункта 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве), гражданин не имеет неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления в сфере экономики и до даты принятия заявления о признании гражданина банкротом истек срок, в течение которого гражданин считается подвергнутым административному наказанию за мелкое хищение, умышленное уничтожение или повреждение имущества либо за фиктивное или преднамеренное банкротство (абзац третий пункта 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве).

Оценив представленные в материалы дела доказательства, суд считает, что имеются основания для признания Решетникова Алексея Александровича несостоятельным (банкротом) и введения процедуры реализации имущества гражданина на основании пункта 8 статьи 213.6

Закона о банкротстве. Кроме этого, представитель Решетникова А.А., пояснил, что имущество у него отсутствует, не возражал относительно введения в отношении него процедуры реализации имущества.

В качестве источника финансирования процедуры банкротства заявителем внесены денежные средства в размере 25 000 руб. на депозит Арбитражного суда Новосибирской области, что подтверждается платежным поручением.

Поскольку участие финансового управляющего в деле о банкротстве гражданина является обязательным (пункт 1 статьи 213.9 Закона о банкротстве), суд при принятии решения о признании должника – гражданина, банкротом утверждает финансового управляющего в порядке, предусмотренном статьёй 45 Закона о банкротстве, с учетом положений статьи 213.4 и статьи 213.9 данного закона.

Указанной заявителем саморегулируемой организацией арбитражных управляющих - Некоммерческим партнерством «Сибирская гильдия антикризисных управляющих», представлена кандидатура Большакова Романа Николаевича и сведения о соответствии представленной кандидатуры требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве, в связи с чем, представленная кандидатура подлежит утверждению финансовым управляющим в деле о банкротстве должника.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 20.6, 52, 213.6, 213.9, 213.24 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

признать должника – Решетникова Алексея Александровича (01.03.1965 года рождения, место рождения: г. Новосибирск, адрес регистрации: 630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 29, кв. 55, ИНН 540607172257), несостоятельным (банкротом).

Вести процедуру реализации имущества гражданина сроком на четыре месяца.

Утвердить финансовым управляющим Большакова Романа Николаевича, члена Некоммерческого партнерства «Сибирская гильдия антикризисных управляющих». Адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 630112, г. Новосибирск, ул. Ипподромская, д. 30, кв. 363.

Финансовому управляющему:

- представить в суд доказательства публикации сведений о признании гражданина банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина в газете «Коммерсантъ» и включения указанных сведений в единый Федеральный реестр сведений о банкротстве;

- выполнить мероприятия, предусмотренные пунктом 6 статьи 213.25, статьей 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

- не позднее чем за три дня до судебного заседания представить в арбитражный суд отчет о результатах реализации имущества гражданина с приложенными документами, в соответствии со статьей 213.28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Представить доказательства направления в адрес кредиторов отчета и уведомления кредиторов при подаче в суд ходатайства о завершении процедуры банкротства в отношении должника.

Включить в реестр требований кредиторов Решетникова Алексея Александровича требование ООО «СТК-Магистраль» в размере 3 851 445 рублей – основной долг, 42 257 рублей – судебные расходы с отнесением в третью очередь удовлетворения.

Вернуть ООО «СТК –Магистраль» из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в сумме 5 700 рублей.

Взыскать с Решетникова Алексея Александровича в пользу ООО «СТК-Магистраль» государственную пошлину в сумме 300 рублей.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета о результатах реализации имущества гражданина на 30 августа 2018 года в 09 часов 00 минут в помещении Арбитражного суда Новосибирской области по адресу: г.Новосибирск, ул.Нижегородская, д.6, кабинет 805.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и введении реализации имущества гражданина наступают последствия, предусмотренные статьями 213.24, 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск) в месячный срок с момента его принятия.

Судья

В.А. Зюков